

Ⅲ 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ました。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墨田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ある。

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、近年では地球の温暖化及び都市のヒートアイランド化に起因するといわれる局地的な集中豪雨の発生や都市のコンクリート化に伴う雨水浸透量の減少により、雨水流出量が増大し、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（減災対策）

「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たな防火規制の指定により建替えを促進するなど、減災対策として、地区特性に応じた総合的な取組みを進め、「こわれないまちづくり」を推進します。また、河川整備とともに雨水の貯留、浸透及び利用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周辺では、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。
- 不燃化促進事業の見直しをふまえて、地域特性にあった不燃化の方法、協働まちづくりの支援事業などを提案し、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。
- 災害時における生活用水などの確保のために、雨水利用のネットワークを広げます。

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、耐震化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一時集合場所・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。
- 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の候補地として指定される東白鬚地区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新たな防災の拠点として位置づけ、関係機関と連携しながら、防災情報通信網の整備・機能向上を図ります。

(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、地域コミュニティとのかかわりが薄くなっています。

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、外国人との交流を図りながら、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、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、住工が調和した利便性の高い住環境を整備します。

<住工共存地区（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ワンルームマンション等の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・誘導を行っていきます。

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、三世代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。
- 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。

3) 多文化交流を推進する定住支援

- 新タワーの建設により、国際観光地としての性格が強まることが予想されることから、外国人が不自由なく移動し、滞在できるよう、公共サインにおける外国語表記等を推進します。
- 地域コミュニティの中で地域住民と外国人観光客等との交流を図り、多文化交流を促進します。

[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) 地球温暖化防止に向けた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、地球温暖化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温暖化の原因である温室効果ガス排出の削減をはじめとした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、親水・洪水及び防災対策として、雨水利用の取り組んできました。その結果は国連にも紹介されるなど、世界の都市における水危機打開に貢献しています。

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られ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、人々にうるお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きます。

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「環境の共創」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の普及、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。
- ごみの減量化に役立つ再生利用等施設の立地環境について検討します。
- リサイクル活動の進展に合わせて、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）や雨水の貯留・浸透及び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遮熱性塗装及び保水性舗装の導入、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一時保管所の整備を「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。
- 大規模河川や内部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

- 工場や作業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、中小企業におけるISO14001やエコアクション21などの環境マネジメントシステムの導入を支援し、環境配慮型経営への転換を誘導します。
- 工場や作業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や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墨田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、すみだ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堅川親水公園では、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、区民がやすら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植栽などにより道路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) 景観法の活用により、隅田川、路地空間や長屋、すみだ固有の歴史・文化などの景観資源を活用したすみだらしい景観づくりを進めていく必要がある。

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。

墨田区には、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。また、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。

このような景観資源は、墨田区固有の資源であり、景観法の活用による景観地区指定などを検討し、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マンション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、通り毎あるいは街区単位などで特徴のある良好な街並み整備を目指し、景観に配慮したマンション等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、川の流れを感じることで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

- 川沿いの緑化とあわせて、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

- 向島や京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、その地域の生活感が感じられる景観づくりを推進します。
- みちが形成された時代を彷彿する修景や沿道建物のデザインの統一等を図り、地域の歴史を感じることができる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。
- 道路からの後退距離に応じた建物高さの指定など、地区計画等を活用した新しい建物と周辺の街並みとの調和を図る方策を検討します。
- 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。
- 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を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る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を創出するとともに、すみだの歴史・文化を感じられる景観を誘導します。
- 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。
- 幹線道路沿道においては、沿道の建物のスカイラインの統一や建物のデザイン等の統一などにより、街並みが整った美しい景観の形成を図ります。

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。
- 墨田区の新しいランドマークとして、遠景から新タワーを眺めることのできる視点場や通りを「タワービュー軸」として、新タワーと調和する街並みの形成を図ります。

(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、区内に点在していますが、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ため、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、地藏坂商店街、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、後継者問題等の商業をとりまく環境の変化により、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。事業所数で見ると、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。従業者数で見ると、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ます。

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てな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ション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。

IV 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、墨田区を次の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
	向島・京島・押上地域	堤通1丁目、東向島1～3丁目、京島、向島、押上
	東墨田・立花・文花地域	東墨田、立花、文花
南部地域	吾妻橋・本所・両国地域	吾妻橋、東駒形、本所、石原、横網、亀沢、両国
	業平・錦糸・江東橋地域	業平、横川、太平、錦糸、江東橋1～4丁目
	緑・立川・菊川地域	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。 ○このほかに、協治・ガバナンスの考え方に基づいて実施してきた、区民ワークショップの提案内容（まちづくりのアイデア）をコラム的に紹介します。

[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、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つの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) マンションの適切な誘導により、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。

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。

市街地の内部に目を向けると、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、古くは賑わいを見せていた玉の井があった東向島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。

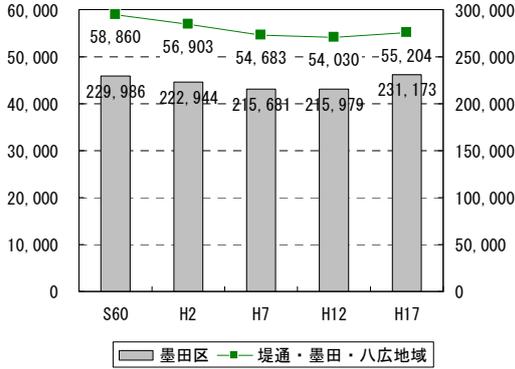
5) 地場産業との共存に配慮したまちづくりが必要である。

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。

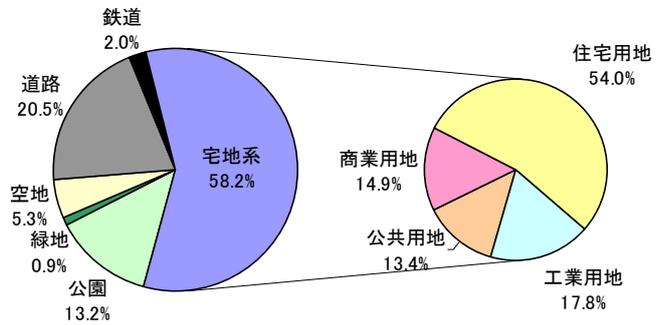
また、工業用地の比率が比較的高く、事業所数も製造業が特に多くなっています。このため、住宅用地と工業用地を中心に土地利用の混在した市街地が形成されており、八広地区では工業用地（住居併用工場）が特に多く見られます。しかし、平成18年度版「すみだの環境」によれば、町別の公害苦情受付件数の1、2位を八広、東向島が占めており、住宅と工場の共存のために、騒音対策などの取組みが必要となっています。

[1] 堤通・墨田・八広地域

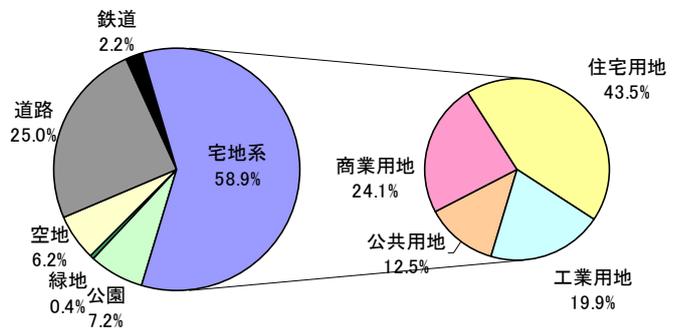
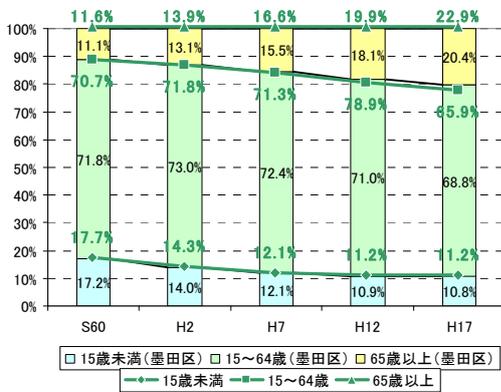
【人口の推移】



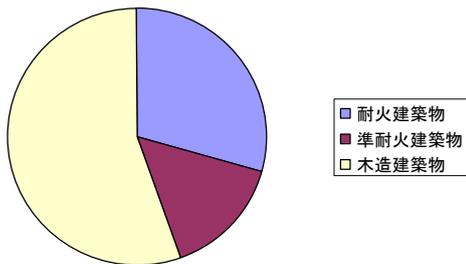
【土地利用構成】（上段：地域、下段：区全体）



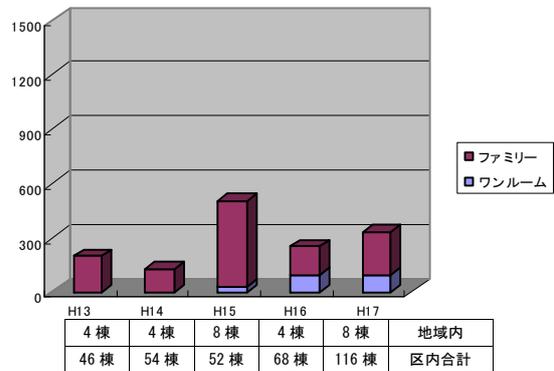
【年齢別人口の推移】



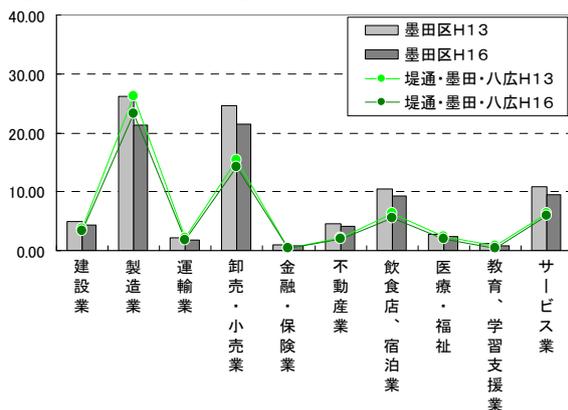
【耐火・準耐火建築率（平成18年）
（延床面積ベース）



【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	%

(3) 堤通・墨田・八広地域整備構想

<地域全体>

- 幹線道路、主要生活道路内側の住工共存地区では、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た景観等の路地空間の演出や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。

<土地利用等>

●堤通二丁目

- 東白鬚公園へのアクセスを向上させ、防災拠点としての機能向上を図ります。
- 白鬚東団地については、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るとともに、日常生活の利便性を高める施設の誘導を図ります。

●東向島四・五丁目、墨田一丁目（一部）

- 東向島駅周辺や大正通りや玉の井いろは通りにおいては、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階部分への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などの取組みにより、必要な基盤整備と建替えを促進します。
- 避難場所である東白鬚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みます。

●東向島六丁目、八広一・五丁目、六丁目（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。
- 未整備の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、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。

●八広二～四丁目、六丁目（一部）

- 倒壊危険度が高く、また街区内部は幅員4m未満の道路が多いことから、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。
- 中小の工場が多く立地する住工の混在する地域であるため、敷地の更新にあたっては、敷地の緑化や壁面後退などにより周辺の住環境との調和を目指します。
- 第五吾嬬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。

<都市施設等>

●明治通り、水戸街道、墨堤通り沿道

- 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、延焼遮断帯の形成を図ります。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。
- 広域道路網を完成させるため、未整備部分の整備を促進します。

●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、地元との協働による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。

●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ます。

●隅田川

- 隅田川は、白鬚団地により、距離が生まれていることから、水辺に近づくことができるようまち中から隅田川へのアクセスルートの整備等推進するとともに、川沿いの緑化等を推進します。
- 隅田川の緩傾斜堤防化を図り、水と緑の基本軸として、自然に近い形での環境整備と潤いのある景観づくりを進めます。

(4) 主要推進プロジェクト

- 墨田二～五丁目、一丁目（一部） 密集市街地関連 鐘ヶ淵周辺地区
- 京成押上線 都市施設関連 京成線の立体化

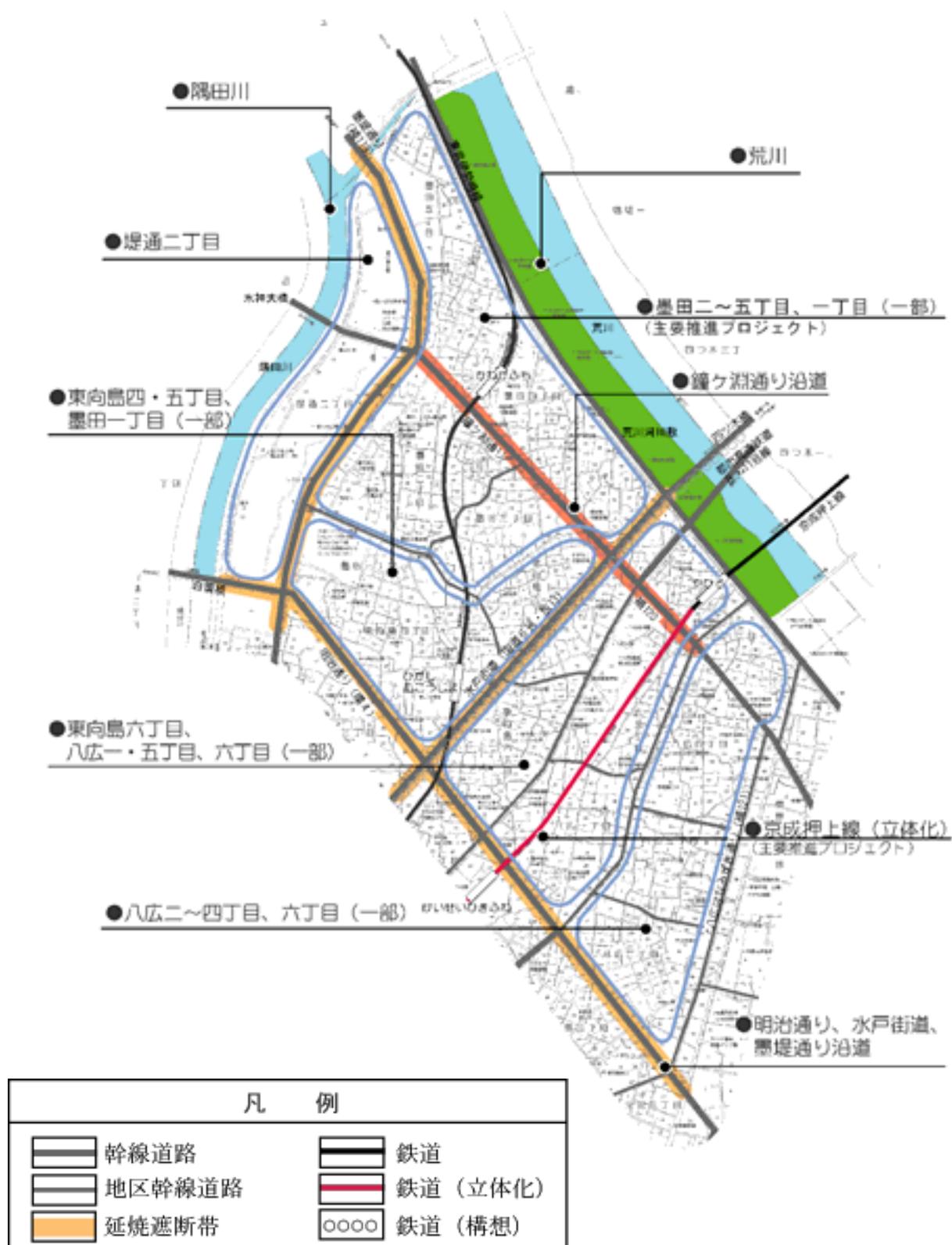
■区民の声

向島（本所に対して）ルールを考えよう

道を一本入ると静かで住みやすいまちが広がっています。古い建物も多いのですが、その良さを残して防災性を向上することが理想です。路地での建替えが無理なくできるような独自の規定を設けたり、建物の高さを抑えるルールや路地への車の進入を制限するルール、建物の建て方、デザインのルールなど、このまちにふさわしいルールを皆で考えていくのはどうでしょうか。



堤通・墨田・八広地域 地域整備構想



堤通・墨田・八広地域 都市施設等の整備計画



[2] 向島・京島・押上地域

地域の概要

(1) 地域の現況

1) 地域の特徴

向島・京島・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。

東向島、向島、京島、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>

向島、京島は、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。

向島、京島は、低層の木造住宅が密集するエリアとなっており、災害危険度が5の地区や防災区画別不燃化率が40%未満の地区がみられます。接道条件の悪い宅地や細街路、行き止まり道路も多くみられることから、防災性の向上を図るため、東向島、向島、京島、押上駅北側には新たな防火規制区域が指定され、向島、京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すらぎを与える川や公園等の緑を地域におけるヒートアイランド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。

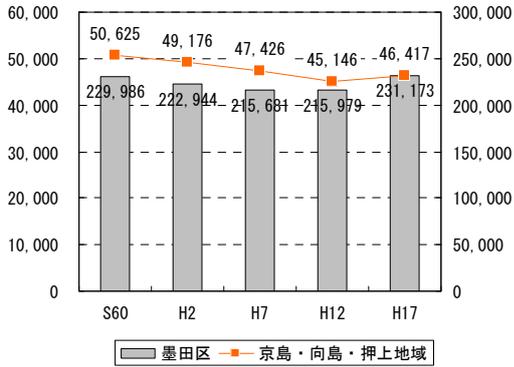
5) 新タワーや曳舟駅周辺の再開発の波及効果を活かした地域の活性化を図る必要がある。

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。

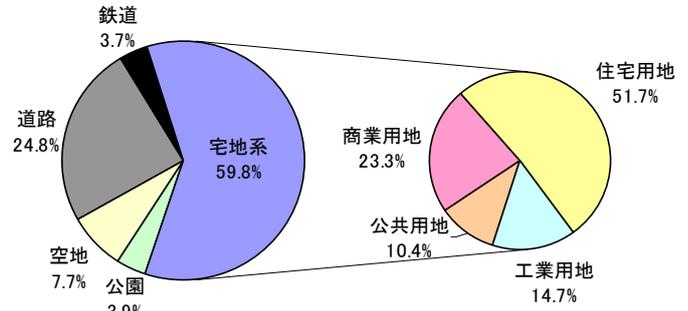
また、新タワーは新たな観光資源となることから、押上駅周辺では観光を中心とした商業施設の立地が進むものと予想されます。

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。

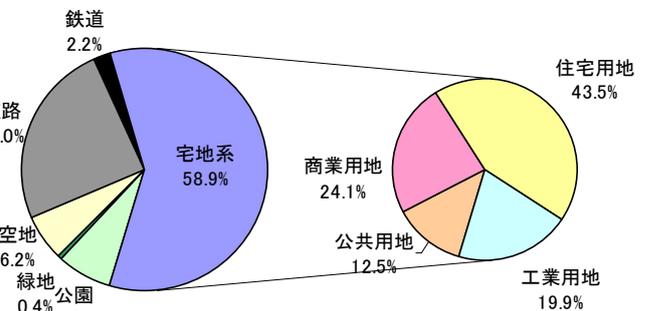
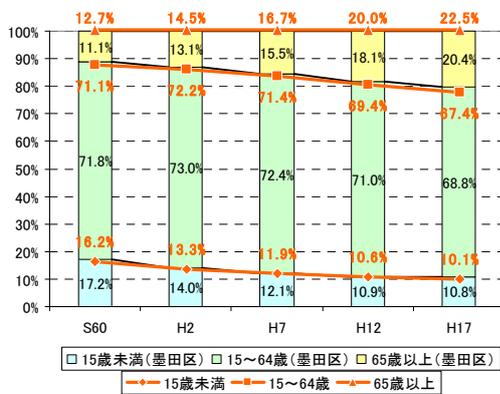
【人口の推移】



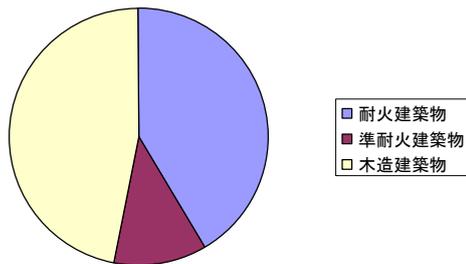
【土地利用構成】（上段：地域、下段：区全体）



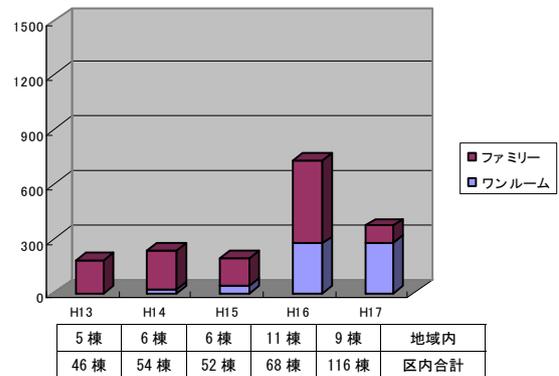
【年齢別人口の推移】



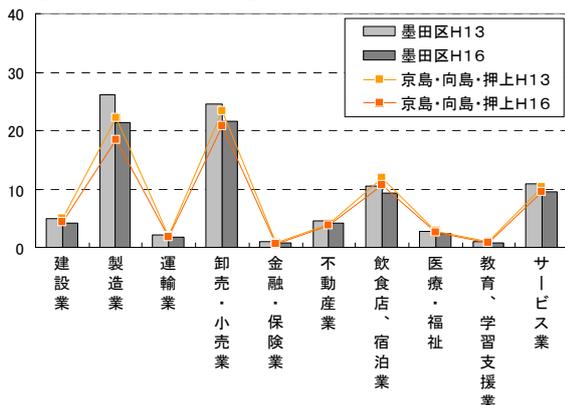
【耐火・準耐火建築率（平成18年）】
（延床面積ベース）



【集合住宅の建設動向（戸数と棟数）】



【事業所数の推移】



【地域の基本指標】

	地域	区全体	単位
面積(除河川)	246	1,276	ha
人口	46,417	231,173	人
世帯数	21,458	107,701	世帯
世帯人員	2,16	2.15	人/世帯
人口密度	189	181	人/ha
昼夜間人口比	95	120	%
ネット容積率	114	132	%
不燃化率	53.1	62.4	%

(3) 向島・京島・押上地域整備構想

<土地利用等>

●堤通二丁目・向島五丁目（一部）

○隅田川沿いの大規模工場及びその跡地周辺では、土地の集約化・高度利用を促進します。

●向島四丁目・五丁目（一部）、東向島一丁目・二丁目（一部）・三丁目

○雨水を利用した路地尊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建替えを促進します。

●京島二丁目・三丁目

○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。

●押上二丁目・三丁目

○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。

●向島一丁目・二丁目（一部）・三丁目、押上一丁目

○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。

●向島二丁目（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。

●吾妻橋二・三丁目

○新タワーへの浅草からのゲートとして、地域資源を活かした商業等の活性化により、まちの賑わいを形成し、観光誘客を図ります。

●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。

<都市施設等>

●水戸街道（放13）、明治通り（環4）、押上通り（放32）、桜橋通り

○災害時における延焼遮断機能を持つ、延焼遮断帯の形成を推進します。

●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。

●隅田川

○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。

●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。

●言問橋・桜橋

○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。

(4) 主要推進プロジェクト

- 京島二・三丁目 密集市街地関連 鐘ヶ淵周辺地区
- 曳舟駅周辺 拠点市街地関連 曳舟駅周辺地区の整備
- 押上駅周辺 拠点市街地関連 押上・業平橋駅周辺地区（すみだ中央エリア）の整備
- 京成押上線 都市施設関連 京成線の立体化
- 北十間川 河川の整備 北十間川の整備



■区民の声

歩いて楽しいみちづくり／古家バンクの仕組みをつくろう

路地と長屋が新タワーに並ぶ地区の魅力です。特に昔からの通りでは、舗装や街並みづくりなど歴史を感じるような演出を心がけ、路地につながる歩いて楽しいみちのネットワークを作り出せないでしょうか。

地元の不動産業者と協力して、長屋を貸したい人と借りたい人をつなぐ仕組み・組織をつくってはどうか。大工さんが仲間がいれば京都の町家のように修繕／再生して紹介することもできると思います！

向島・京島・押上地域 地域整備構想



向島・京島・押上地域 都市施設等の整備計画



凡 例	
公園・緑地	
	都市計画公園
	都市計画緑地
地区計画	
	地区計画区域
	地区整備計画の区域
区画整理	
	土地区画整理事業の区域

凡 例	
幹線道路 (20m以上)	
	完成・事業中
	概成・未着手(未完成)
地区幹線道路 (12m~18m)	
	完成・事業中
	概成・未着手(未完成)
主要生活道路計画線 (概略の位置を示す)	
	歩車分離 (8~12m)
	歩車共存 (6m)
首都高速道	
	首都高速道路・ランプ
鉄 道	
	鉄道・駅
	地下鉄・駅
	地下鉄構想線

[3] 東墨田・立花・文花地域

地域の概要

(1) 地域の現況

1) 地域の特徴

東墨田・立花・文花地域は、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。

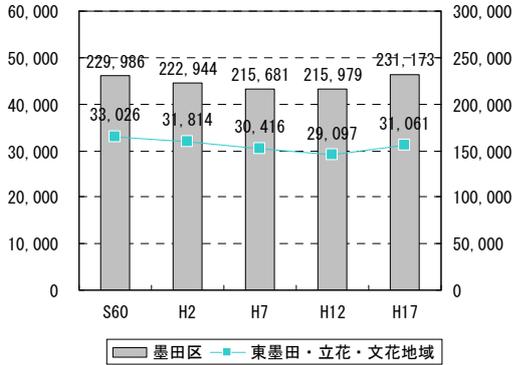
親水空間が整備された旧中川、今後のスーパー堤防の整備が期待される荒川、護岸等の改修が期待される北十間川などの自然資源のほか、清掃工場やその他の工場施設や住宅団地などの大規模施設が多く、ランドマークとなりうる場所が多い地域です。

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。

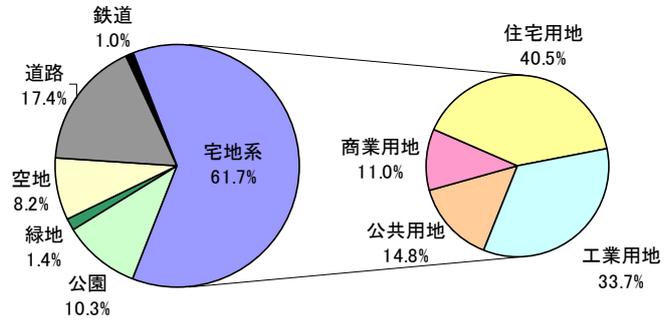
これまで工場誘致や公営団地の建設など大きくまちの姿を変えてきたため、それ以前の歴史資源などが見えにくい地域ですが、工場の建ち並んだ街並みや住民の思い出に残る団地内の空間など、今後開発や建替え等を契機とした景観づくりが求められます。

[3] 東墨田・立花・文花地域

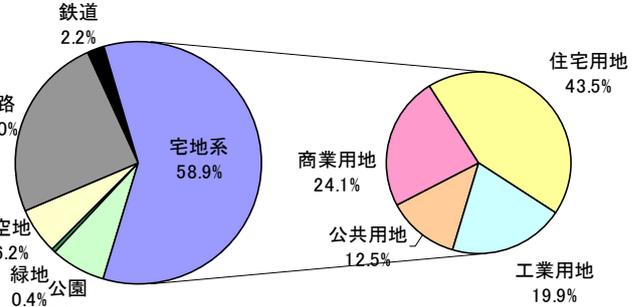
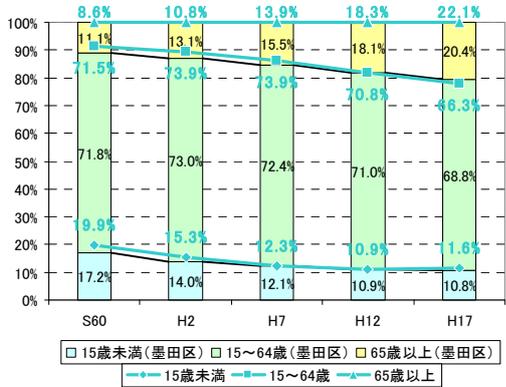
【人口の推移】



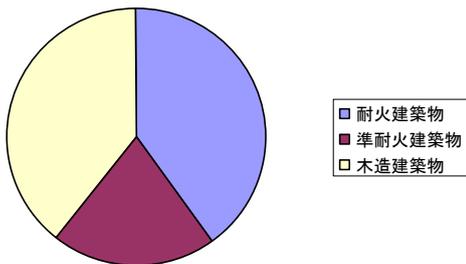
【土地利用構成】（上段：地域、下段：区全体）



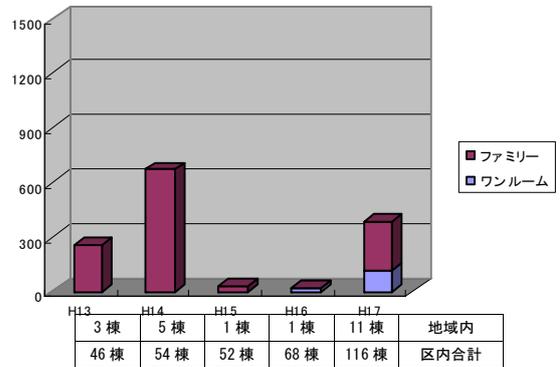
【年齢別人口の推移】



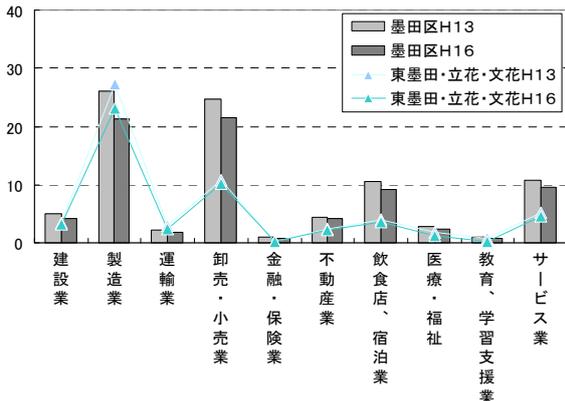
【耐火・準耐火建築率（平成18年）】
（延床面積ベース）



【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)	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	%

(3) 東墨田・立花・文花地域整備構想

<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バス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。

<土地利用等>

●東墨田二・三丁目（一部）

- 120号線の沿道を除く場所で旧耐震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い、ゆとりある環境を維持できるような開発及び建築形態の誘導について検討します。
- 学校跡地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、スーパー堤防の整備を推進していきます。

●東墨田一丁目、二丁目（一部）、立花五丁目（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。

●文花一～三丁目

- 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。

●立花四丁目、五丁目（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。
- 大正民家園や白鬚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。

●立花一～三丁目、四丁目（一部）

- サント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。

<都市施設等>

●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。

●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。

●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。

●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。

●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。

(4) 主要推進プロジェクト

- 北十間川 河川の整備 北十間川の整備
- 大横川 河川の整備 大横川の整備

■区民の声

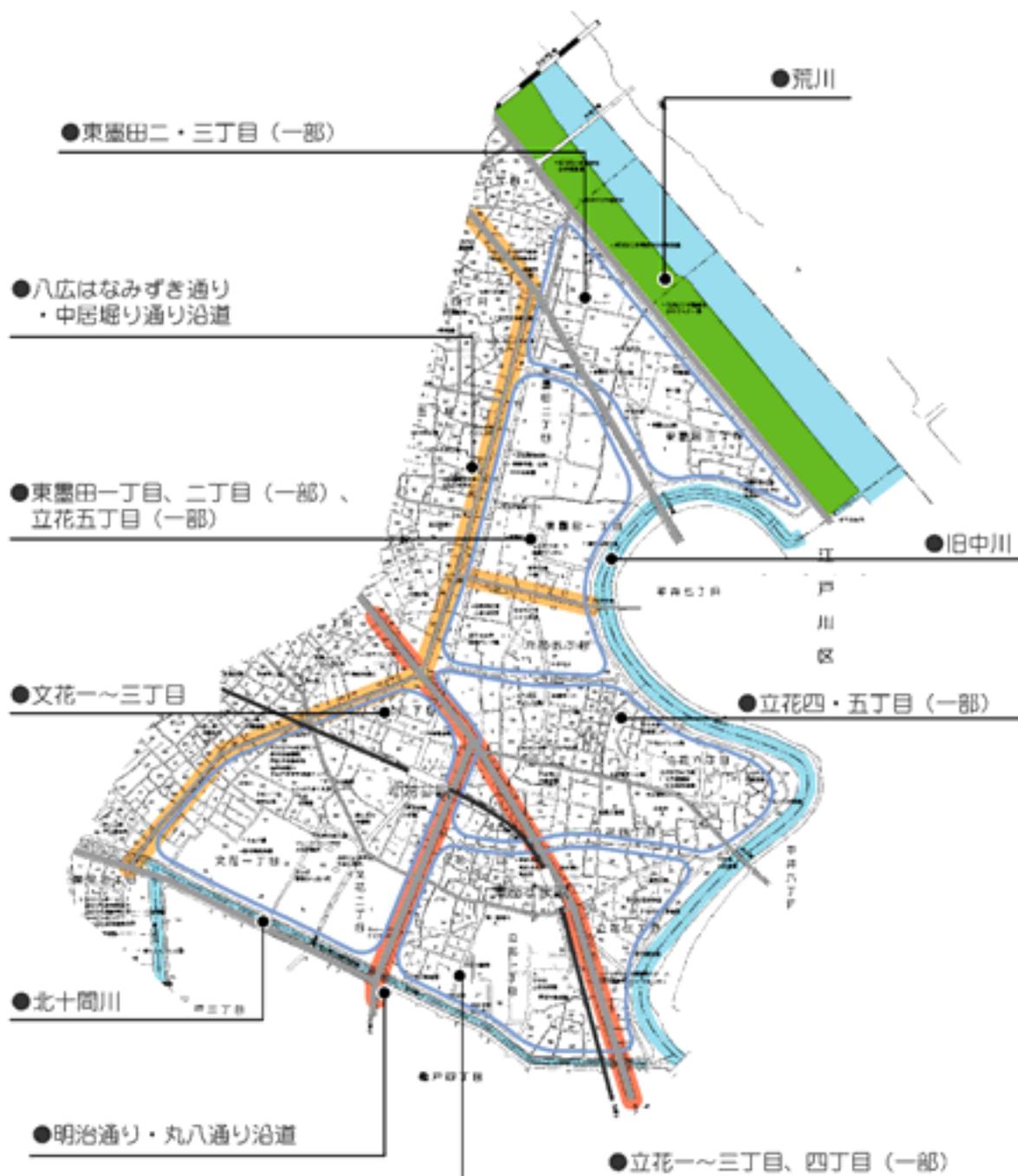
もっと住みやすく自慢できる地域にしよう

大きな公園やスポーツ施設、文化・教育施設などが点在し、近くに自然を感じることもできる地域ですが、その魅力があまり周りに伝わっていないのではないのでしょうか。

公園や子どもの遊び場づくりなど、花が咲く、実のなる物を植えたり、かまどベンチなどの設備を設置したり、もっと住みやすいまちにするための工夫が必要です。また、地域の魅力をアピールするためのイベントや学校跡地や廃工場をユースホステルやレストランとして活用することも考えてみてはどうでしょうか。

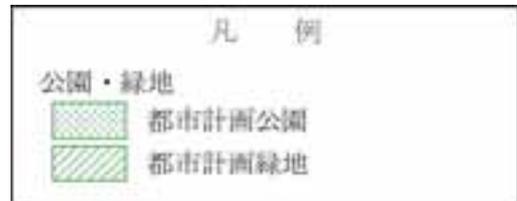
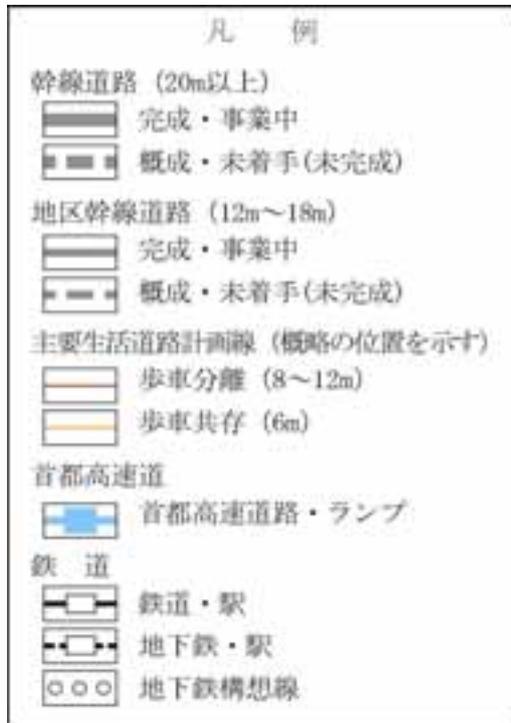


東墨田・立花・文花地域 地域整備構想



凡 例			
	幹線道路		鉄道
	地区幹線道路		
	延焼遮断帯		

東墨田・立花・文花地域 都市施設等の整備計画



[4] 吾妻橋・本所・両国地域

地域の概要

(1) 地域の現況

1) 地域の特徴

吾妻橋・本所・両国地域は、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、碁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。

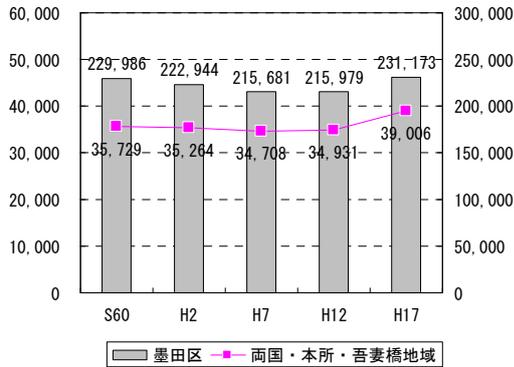
5) 地場産業の振興に寄与するまちづくりを進める必要がある。

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。

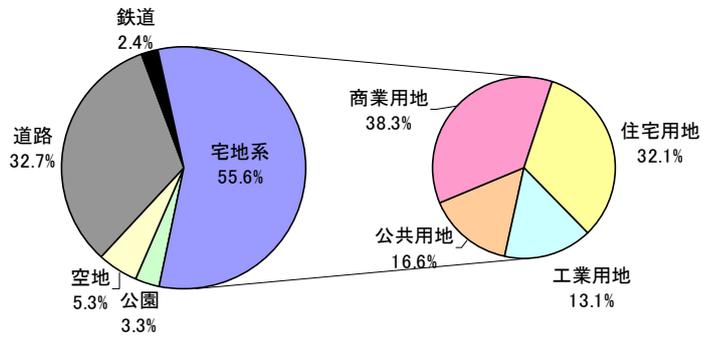
一方で、地場産業であるファッション関連産業の産地と消費地が一体となった活力ある美しいまちを実現ため、ものづくりの過程を魅せながら売る製販直結の工房ショップ等が集積し、さらには新たなファッション産業が芽生えていくファッションタウンづくりを進め、地場産業の振興を進めてきています。

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

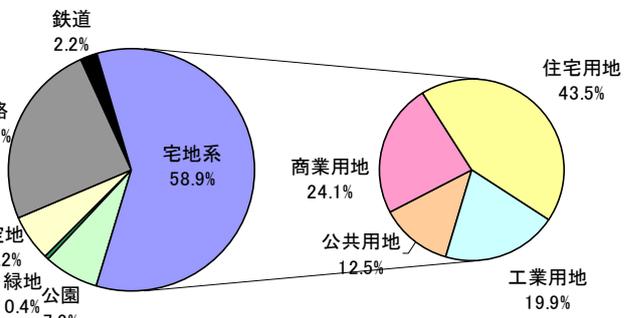
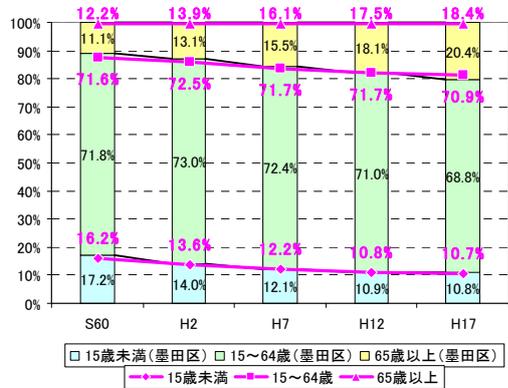
【人口の推移】



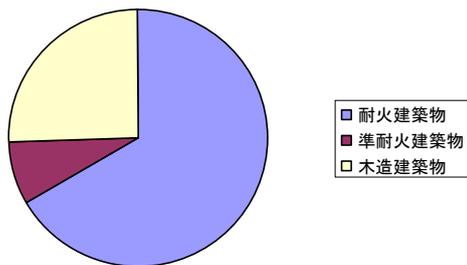
【土地利用構成】(上段：地域、下段：区全体)



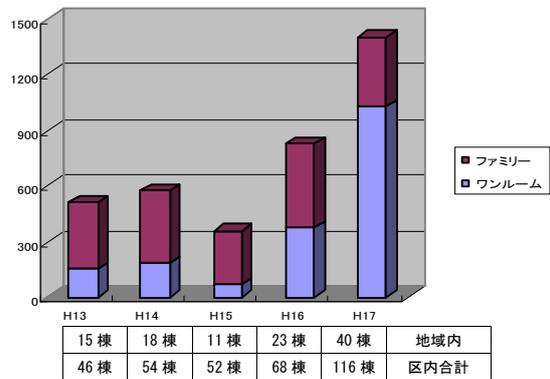
【年齢別人口の推移】



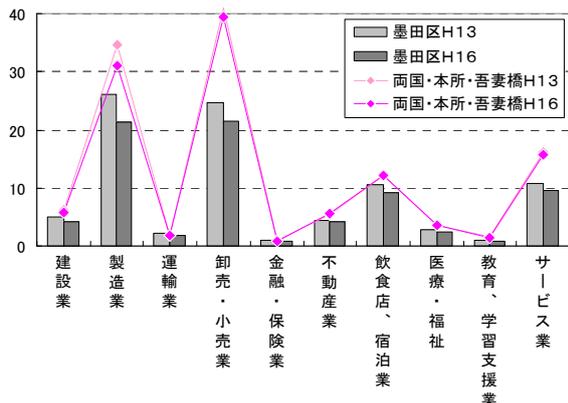
【耐火・準耐火建築率 (平成18年)
(延床面積ベース)



【集合住宅の建設動向 (戸数と棟数)】



【事業所数の推移】



【地域の基本指標】

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

(3) 吾妻橋・本所・両国地域整備構想

<地域全体>

- 耐震基準施行前及び旧耐震基準による建物の更新を促進し、逃げないですむまちづくりを推進します。
- 居住者の町会への参加などにより地域コミュニティを活発化させ、ソフトの面からの防災対策を推進します。
- 道路の幅員構成に変化を持たせながら、自転車・歩行者を優先した幅員構成への変更等を検討します。
- 小さな博物館運動である「3M運動」の展開を促進し、地場産業をまちづくりに取り入れ、墨田区のものづくりをアピールします。

<土地利用等>

●吾妻橋一・二・三丁目

- 新タワーへの浅草からのゲートとして、地域資源を活かした商業等の活性化により、まちの賑わいを形成し、観光誘客を図ります。

●堤通二丁目・向島五丁目（一部）

- 隅田川沿いの大規模工場及びその跡地周辺では、土地の集約化・高度利用を促進します。

●東駒形一・二・三丁目、本所一・二・三丁目

- 外国人観光客が宿泊する施設等がみられるため、公共サインの外国語表記等の滞在できる環境整備を進めます。
- 外国人観光客と地域の人々との交流を促進します。

<都市施設等>

●両国駅周辺

- 駅前広場の交通環境の改善などにより、伝統・文化、観光の玄関口としての機能の向上を図ります。
- 両国駅や周辺の旧安田庭園、江戸東京博物館、隅田川、新タワー、北斎通り、大横川親水公園、さらには、周辺の歴史資源などを結ぶテーマ性をもった回遊ルートの形成を推進します。
- 両国駅駅舎、旧安田庭園などの歴史性の高い建物、施設等を景観資源として捉え、歴史を未来につなげる風格のある景観づくりを推進します。
- 商店街の環境整備を推進し、身近な買い物場所としてのイメージアップと商店街の活性化を推進します。

●旧安田庭園

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

●北斎通り及び北斎館

○北斎館の整備を推進するとともに、北斎通り沿道の街並みを整え、北斎のイメージを高めます。

●北斎通りと馬車通り

○シンボルロードとして整備された北斎通りと地域の南側を通る馬車通りを結ぶ南北方向のシンボリックな道路の整備を検討するとともに、ファッションに関連する産業資源と両国の文化観光資源とが一体となり回遊性のある歩くことが楽しくなる路（ファッションストリート）づくりを推進します。

●隅田川

○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。

●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。

(4) 主要推進プロジェクト

- 両国駅周辺 拠点市街地関連 副都心ゾーンの整備
- 押上駅周辺 拠点市街地関連 押上・業平橋駅周辺地区（すみだ中央エリア）の整備
- 北十間川 河川の整備 北十間川の整備
- 大横川 河川の整備 大横川の整備

■区民の声

歩いて暮らせる／歩いてまわれるまちをつくろう

この地域は碁盤目状に通る道路が特徴的ですが、道路幅員の割にゆったりと歩ける空間が少ないため、車道を蛇行させて自動車のスピードを落としたり、歩道を広げたりといったことを行う路線も必要です。

また、両国駅周辺をはじめ多様な歴史・観光資源をゆっくりと見てもらうため、一定のエリアを定めて自動車の通行を制限してはどうでしょうか？そのエリアの中では、もっと見所の掘り起こしにも取り組みたいと思います。



吾妻橋・本所・両国地域 地域整備構想



凡 例			
	幹線道路		鉄道
	地区幹線道路		
	延焼遮断帯		

吾妻橋・本所・両国地域 都市施設等の整備計画



[5] 業平・錦糸・江東橋地域

地域の概要

(1) 地域の現況

1) 地域の特徴

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

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

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

近年、錦糸町駅北口地区第一種市街地再開発事業（アルカタワーズ等）、横川五丁目地区第一種市街地再開発事業（プリメール柳島）、太平4丁目特定街区事業（オリナス）といった大規模開発が完了しています。

2) 都市計画の状況

<土地利用>

地域の大部分は商業地域又は近隣商業地域に指定され、特に広域総合拠点であり、都の副都心にも位置づけられる錦糸町駅周辺では区内で最も高い700%の容積率が指定されています。

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

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

<都市施設等>

現在、錦糸公園の再整備が進められています。

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

(2) 地域の主要課題

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

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

2) 歩行者を中心とした歩きやすいみちづくりが求められている。

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

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

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

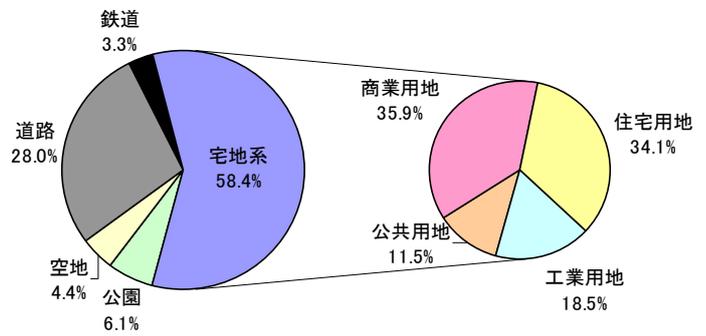
しかし、東京臨海部で大型商業施設の立地が進んでおり、墨田区及び東京東部における商業・業務の中心として、賑わいや魅力を高めていくことが、都市間競争を考える上での課題となっています。

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。

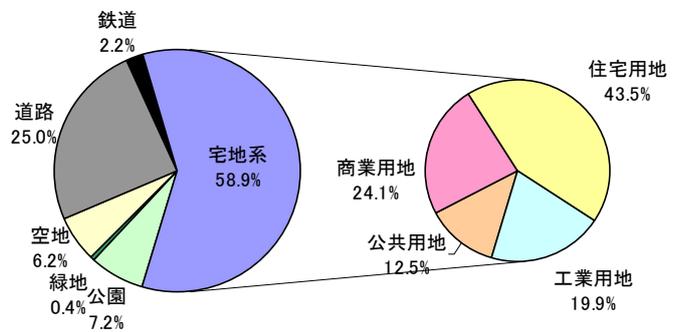
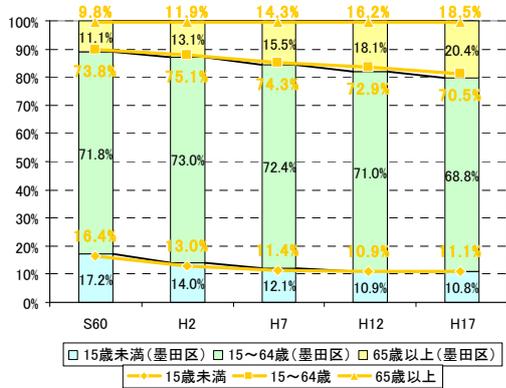
【人口の推移】



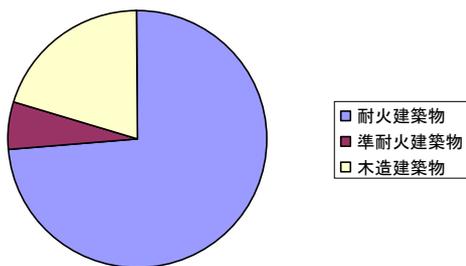
【土地利用構成】(上段：地域、下段：区全体)



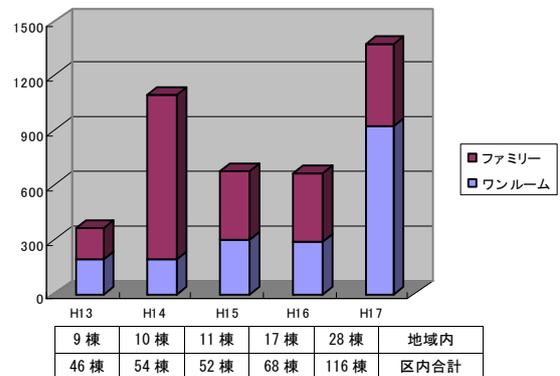
【年齢別人口の推移】



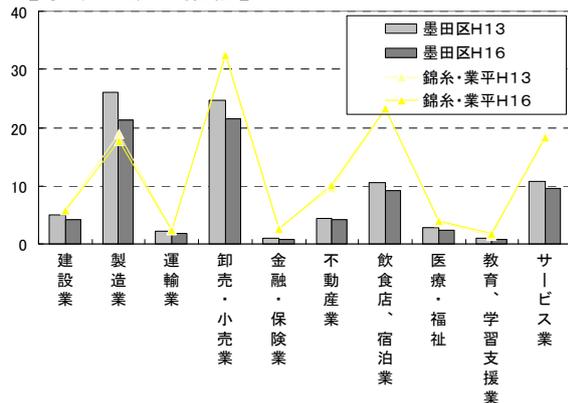
【耐火・準耐火建築率 (平成18年)】
(延床面積ベース)



【集合住宅の建設動向 (戸数と棟数)】



【事業所数の推移】



【地域の基本指標】

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

(3) 業平・錦糸・江東橋地域整備構想

<地域全体>

- 建物の耐震補強、耐震改修等建物の不燃化・耐震化を促進し、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拡幅等を推進し、安全で快適に歩ける歩行者空間の形成を図ります。
- 幹線道路沿道は、後背地への日照、通風等の居住環境を考慮した建て方を誘導し、沿道環境の改善、防災性の向上を図ります。

<土地利用等>

●業平一～五丁目、横川一～五丁目、太平一～三丁目、四丁目（一部）、錦糸一丁目（一部）、錦糸二丁目（一部）、錦糸三丁目（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。
- 碁盤の目状の単調な街並みにリズムを与える小さなランドマークの形成を進め、通りに個性を持たせ特徴的な景観づくりを推進します。
- 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。

●横川一丁目（一部）

- 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。

●錦糸町駅周辺地区

- 広域総合拠点として、両国駅周辺とともに墨田区の商業・業務の中心であることから、商業・業務、文化等の機能が複合した拠点として、個性的な賑わいづくりを推進します。
- 路上駐車、放置自転車の規制を強化するとともに、公共、民間が協力しながら、既存の駐車場、自転車駐車場の有効活用等を推進します。
- 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。
- 新タワーの良好な眺望を確保する街並みの形成を図るとともに、新タワーを眺めながら歩ける空間づくりを推進します。

<都市施設等>

●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。

●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、歩いて楽しくなる歩行者空間の整備を推進します。

●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。

●横十間川

○市街地の中の貴重な水辺空間であり、江東区と協力しながら、川を意識した建物の工夫など、川を中心としたまちづくりを推進します。

(4) 主要推進プロジェクト

- | | |
|---------|-------------------|
| ○錦糸町駅周辺 | 拠点市街地関連 副都心ゾーンの整備 |
| ○北十間川 | 河川の整備 北十間川の整備 |
| ○大横川 | 河川の整備 大横川の整備 |

■区民の声

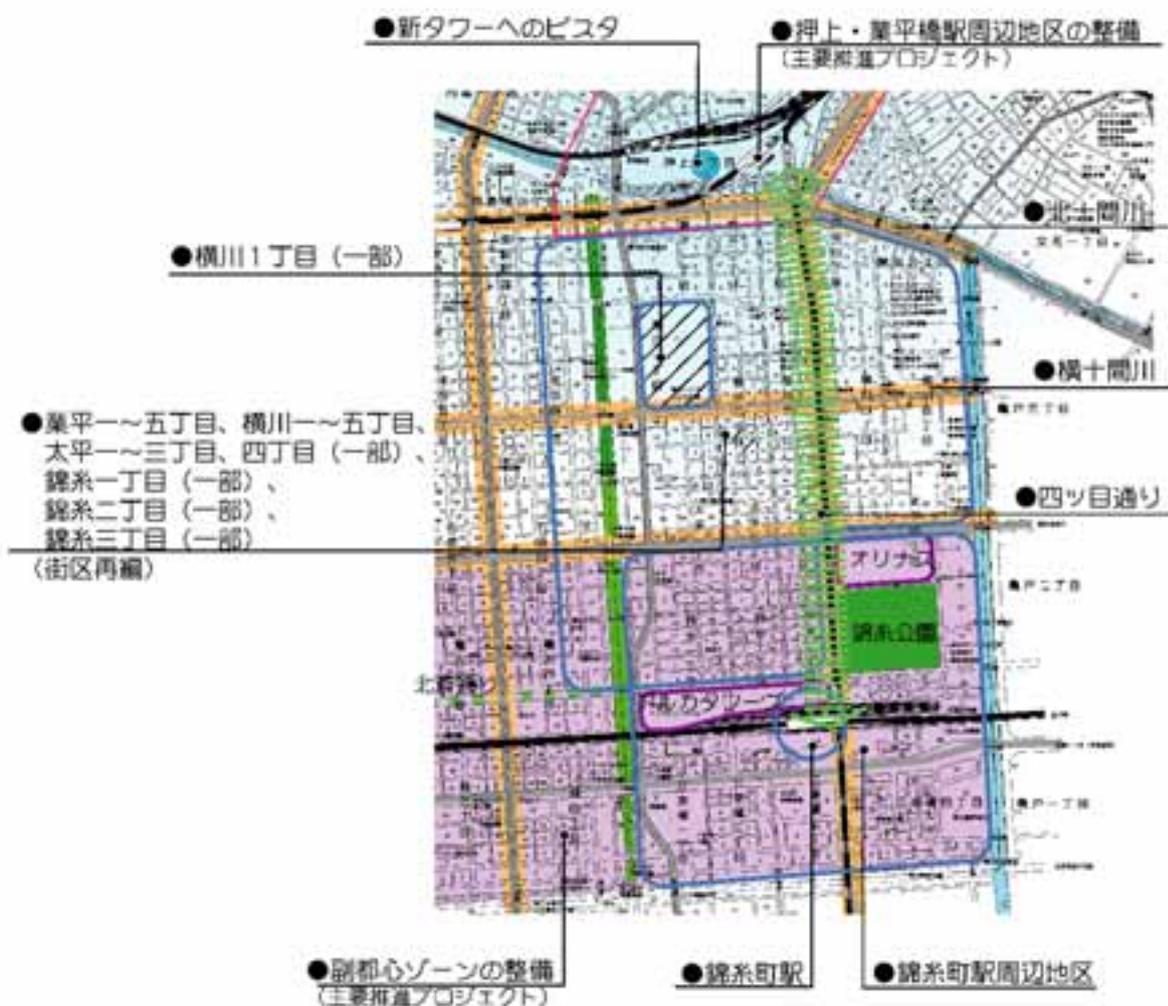
面的な広がりをもったまちづくりを進めよう

錦糸町駅の周辺と新タワーをつなぐ基盤目上のまちと水と緑の大横川親水公園を活かして、面的な広がりをもったまちづくりを目指すべきだと思います。

お店や工房の店先に修景整備やギャラリーの設置などを施すことによって、通りのアクセントを生み出したり、大横川親水公園を軸に既存の道路空間を使って水路や並木道などを整備していったらどうでしょうか。

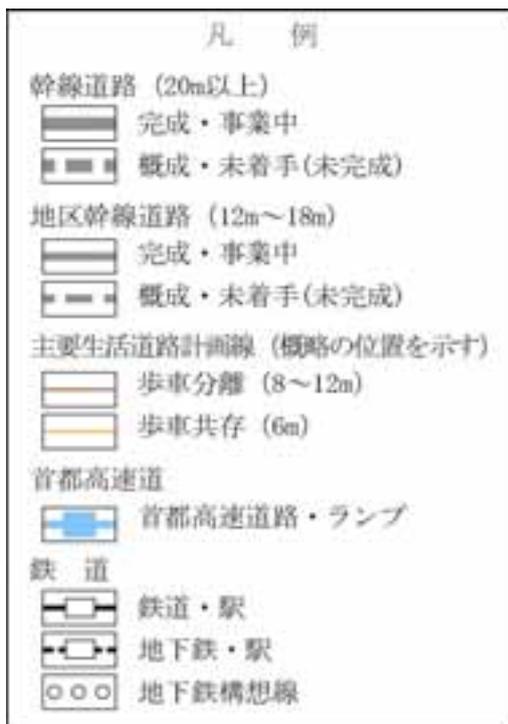
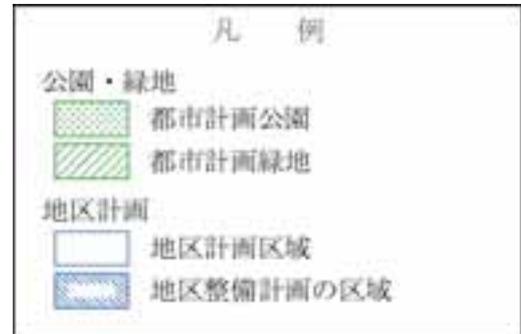


業平・錦糸・江東橋地域 地域整備構想



凡 例			
	幹線道路		鉄道
	地区幹線道路		
	延焼遮断帯		

業平・錦糸・江東橋地域 都市施設等の整備計画



[6] 緑・立川・菊川地域

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、住商工が複合した混在型の土地利用の地域です。

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

2) 都市計画の状況

<土地利用>

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

豎川の南側の千歳1～3丁目を除く範囲で22m高度地区が、清澄通り、三ッ目通り、新大橋通りの幹線道路沿道で35m高度地区が指定されています。

両国南地区、緑二・三丁目地区の2地区で住宅の誘導や1階部分の壁面後退等を定める地区計画が定められています。

<都市施設等>

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

馬車通りの環境整備が整備済みであり、現在、豎川で護岸改修が事業中です。

(2) 地域の主要課題

1) 建物の不燃化は進んでいるが、耐震化による安全性の向上が課題である。

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

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

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

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

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

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

3) 人口増に対応した各種生活関連施設の整備が必要となっている。

菊川駅を中心に商店等が集積していますが、商業施設が集積する錦糸町駅周辺、両国駅周辺に比較的近いいため、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) 豎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豎川は、隅田川の満干を感じる事ができる川です。水面から涼風が通り抜ける優れた面をもっていますが、水質の改善、護岸改修等が求められています。

豎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。

豎川は、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、豎川を活用したまちづくりが求められています。

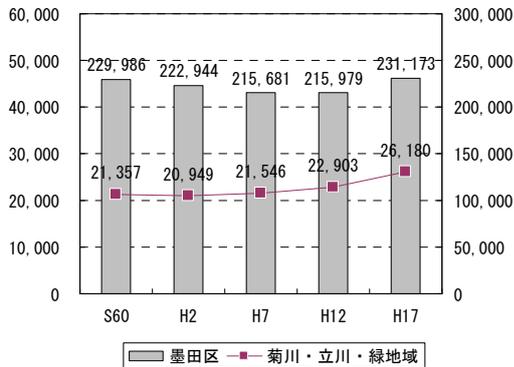
5) 点在する観光資源を活かしたまちづくりが求められる。

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

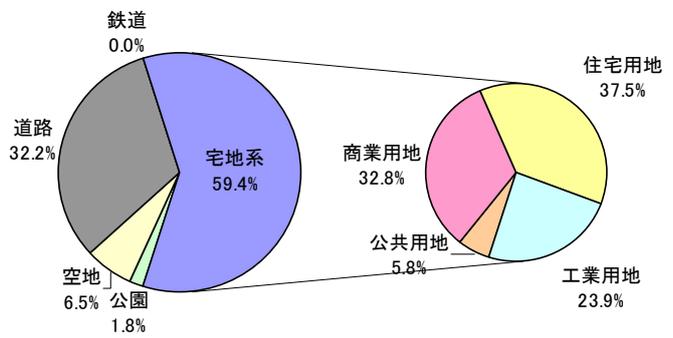
しかし、これらの資源は点在しているだけで、施設相互のつながりがなく、訪れる人にわかりにくくなっています。

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

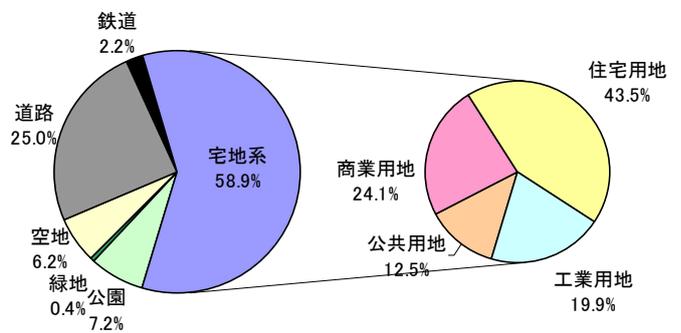
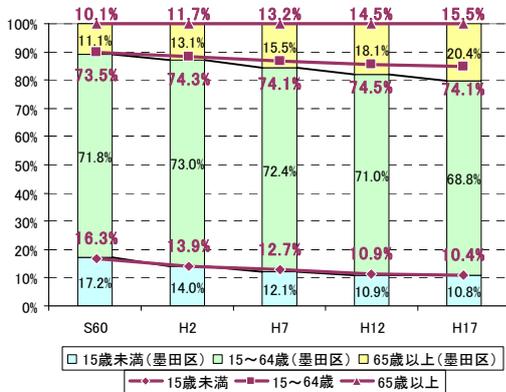
【人口の推移】



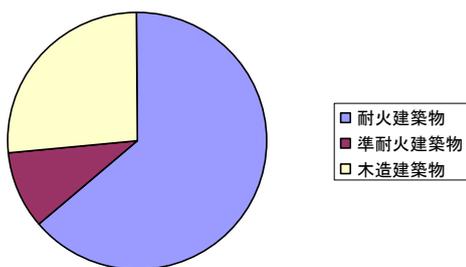
【土地利用構成】（上段：地域、下段：区全体）



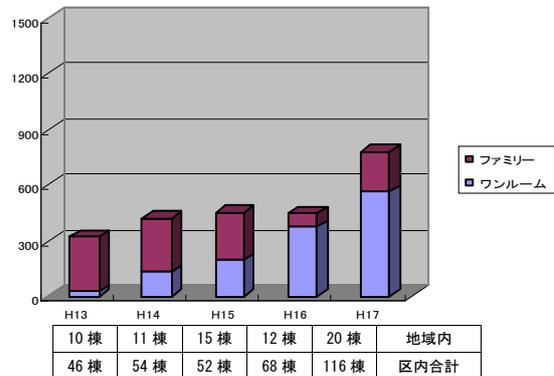
【年齢別人口の推移】



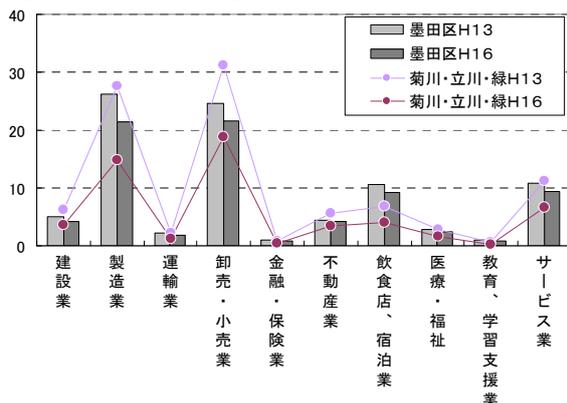
【耐火・準耐火建築率（平成18年）
（延床面積ベース）



【集合住宅の建設動向（戸数と棟数）】



【事業所数の推移】



【地域の基本指標】

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

(3) 緑・立川・菊川地域整備構想

<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、逃げないですむ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。

<土地利用等>

●両国一～四丁目（一部）、緑一～四丁目（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。

●両国一～四丁目（一部）、緑一～四丁目（一部）、千歳一～三丁目、立川一～四丁目、菊川一～三丁目、江東橋五丁目

- 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。

<都市施設等>

●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、地域の活発化を図ります。
- 周辺と調和するマンションの建て方等について検討し、生活拠点にふさわしい街並みの形成を図ります。

●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

○堅川、馬車通りなどを軸として、両国や錦糸町、歴史や伝統に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。

●隅田川

○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。

●堅川

○堅川は、地域にとって重要な資源であることから、長期的な視点で首都高速道路の地下化等の移設を検討します。

○川の水質の改善を図り、川沿いの散策路整備、川に正面を向いた建物の建て方などを誘導し、川と川沿いが一体化した魅力ある水辺空間を形成します。

●堅川に架かる橋梁

○堅川に架かる橋の補強や耐震改修等により、避難路としての機能を確保するとともに、沿道の不燃化・耐震化を促進し、避難路の安全性を確保します。

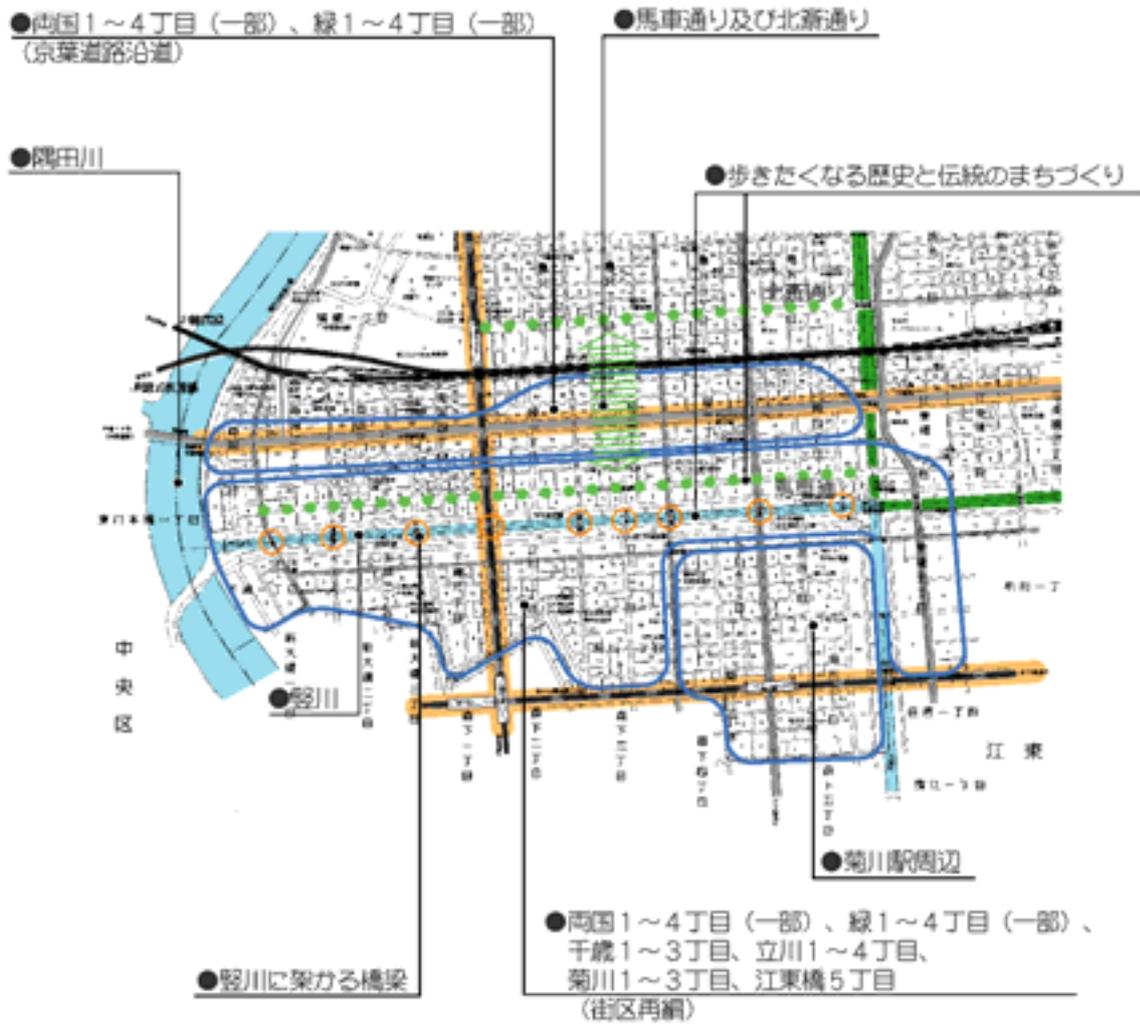
■区民の声

堅川の活用と魅力づくりに取りもう

地域の真ん中を流れる堅川はまちの貴重な財産です。現在は水を眺めることができる場所も限られ、川沿いの建物もみな背を向けるように建ち並んでいますが、自然のあふれる貴重な空間として育てたり、人や自転車が川沿いを通れるようにしたり、夢のある構想が色々と浮かびます。

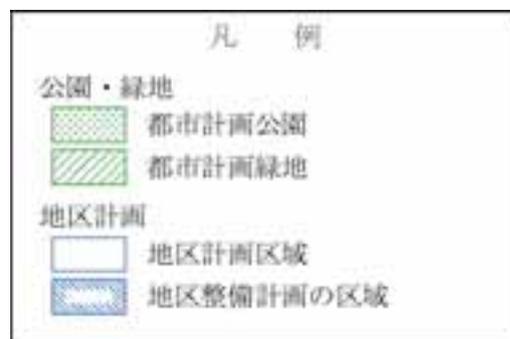
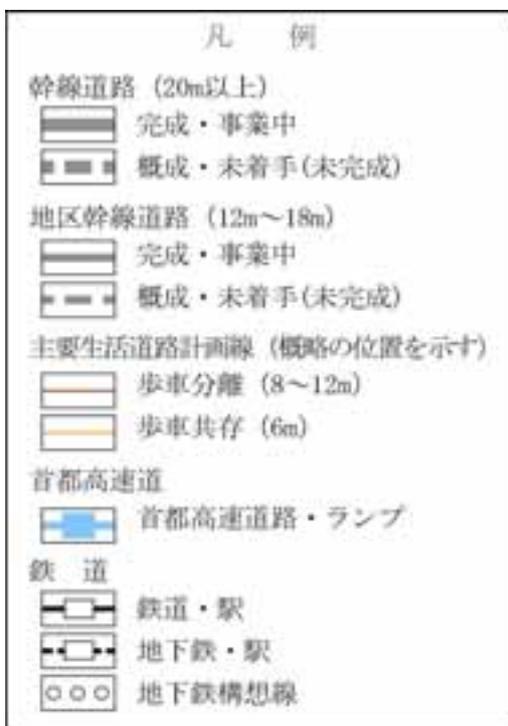


緑・立川・菊川地域 地域整備構想



凡 例			
	幹線道路		鉄道
	地区幹線道路		
	延焼遮断帯		

緑・立川・菊川地域 都市施設等の整備計画



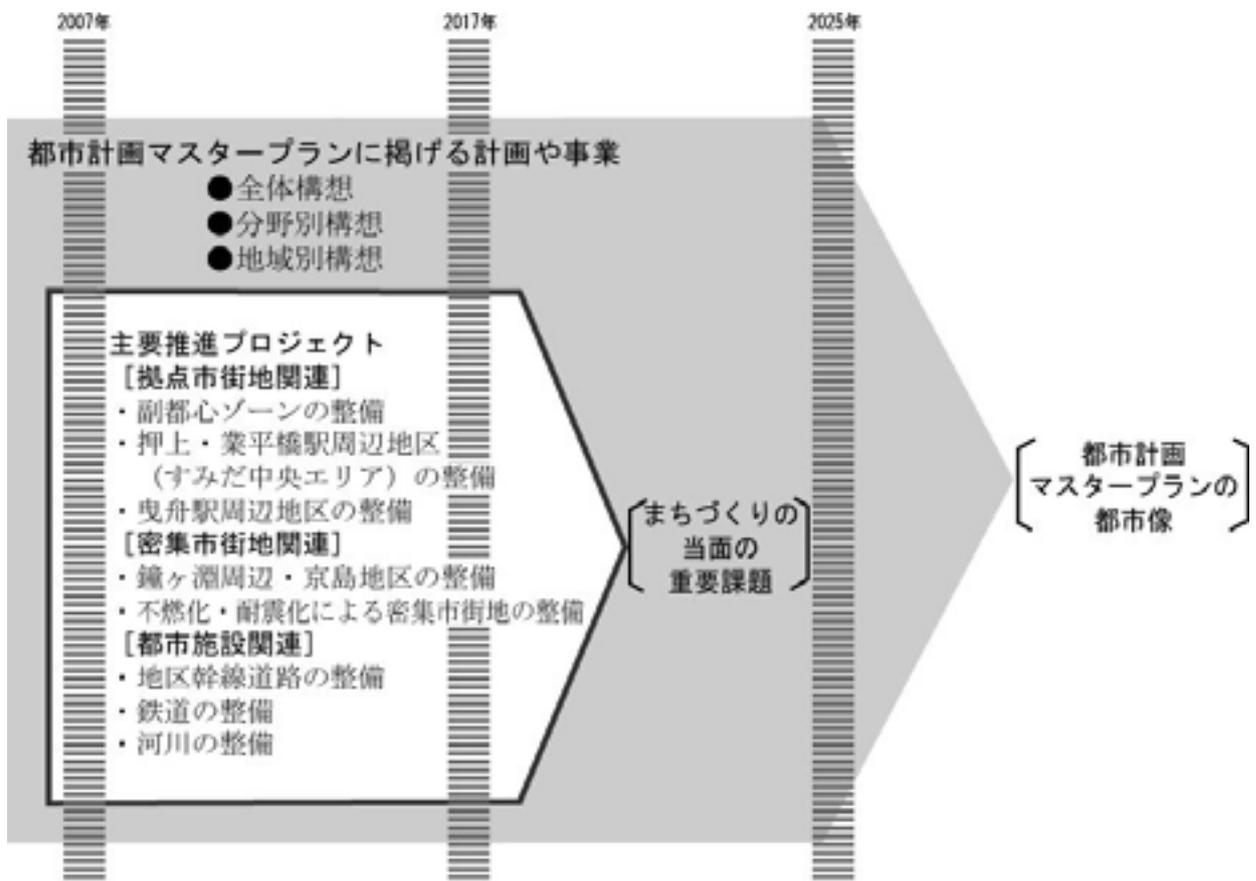
V 主要推進プロジェクト

[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墨田区の都市構造に関わる方針及び事業のうち、特に重要で、区が先導して取り組むべき事業または計画、及び既に取り組んでいる事業などを「主要推進プロジェクト」として位置づけています。

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ために具体的な整備計画や事業（プロジェクト）の形に落とし込まれたものであるため、このマスタープランの複数の項目を包含する内容となっています。

主要推進プロジェクトは、周辺への波及効果が期待される先行的に取り組むべき内容として、今後およそ10年での実現を目指し、10年後の2017年には次の10年に向けた方向性の再検討を行います。また、その実現過程や達成状況及び事業内容の点検、見直しにあたっては、協治（ガバナンス）の考え方を基本とします。



[2] 拠点市街地関連

(1) 副都心ゾーンの整備

○両国駅周辺地区から錦糸町駅周辺地区に至る地域は、都心部から両国、錦糸町、亀戸を結合して千葉へとつながる副都心軸に位置し、副都心ゾーンとして本区の賑わいの中心を担ってきました。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核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することができます。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肉付けの作業を行います。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しい賑わいの拠点ができることから、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交通施設整備、景観整備に取り組む、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 >

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、一体的な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、主要動線をつなぐオープンスペース整備や景観整備を行い、回遊性と防災性能の向上を図ります。また、再開発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撲関連施設などを中心と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。

JR線路南側では馬車通りの整備が完了していますが、これに加えて豎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 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、豎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。
- 横十間川や豎川では、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。豎川については、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、JR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総合体育館を建設します。
- 旧安田庭園周辺では、その敷地や施設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。
- 京葉道路をはじめとした、幹線道路の電線類の地中化を推進します。

誘導方策

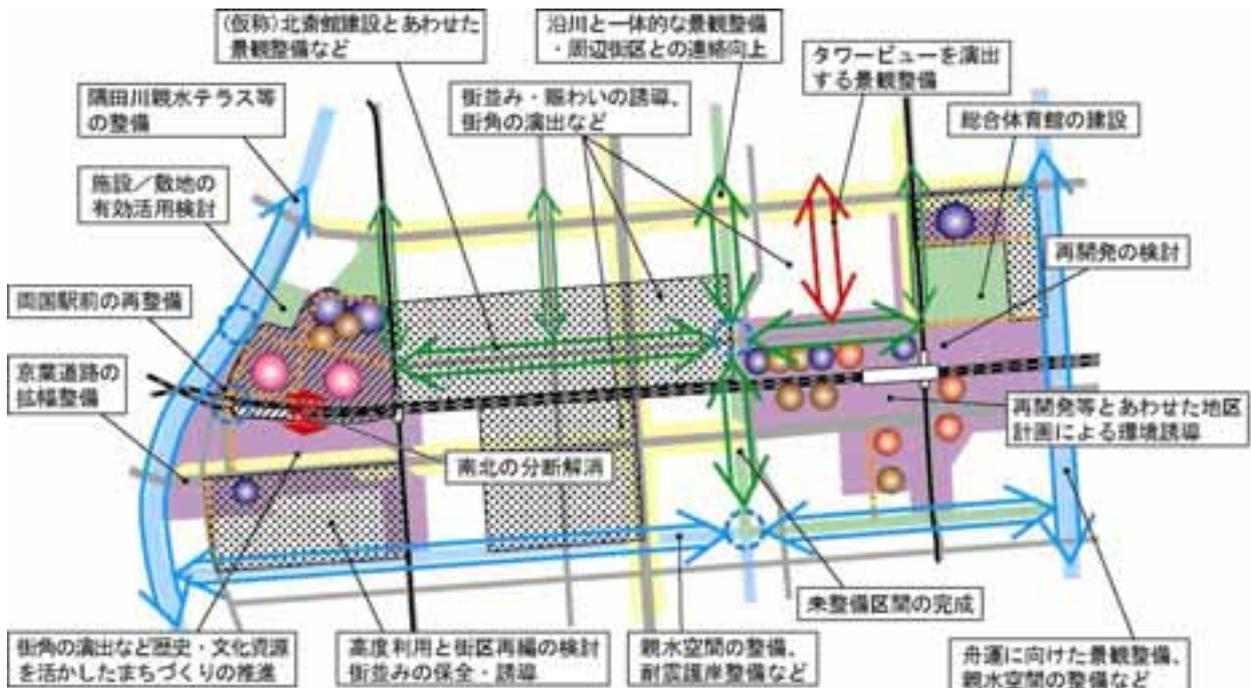
<主な事業>

- ・ 北斎館の建設推進
- ・ 電線類地中化事業

<その他の手法>

- ・ 東京都街区再編まちづくり制度／再開発等促進区を定める地区計画
- ・ 街並み誘導型地区計画
- ・ まちづくり交付金制度

【副都心ゾーンの整備構想】



(2) 押上・業平橋駅周辺地区（すみだ中央エリア）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

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りながら、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、ゾーン間で機能分担を図りながら、まちの特性に応じた事業やまちづくりを展開していきます。



<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、用途地域の見直しや第三種高度地区の廃止などを行い、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も図ります。

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。

都市施設 の方針

<広域的な都市施設>

- 浅草通り、四ッ目通り、押上通り、桜橋通り、小梅通り、曳舟川通り、言問通りの幹線道路では、拡幅、交差点改良、ユニバーサルデザイン化などの整備を行います。
- 押上駅と業平橋駅の連絡を改善します。
- 東武伊勢崎線業平橋駅～曳舟駅間の高架化を推進します。
- 地下鉄11号線の押上以北と8号線の延伸を推進します。
- 既存のバス路線の充実や循環ミニバスや舟運などの新たな交通機関の導入を検討します。

<各ゾーンの都市施設>

- 日常的にはイベントやふれあいの場としても利用できる立体防災広場を整備します。(新タワーゾーン)
- 業平橋駅前の整備や、押上駅前広場の整備、駐輪場レンタサイクル施設などを整備します。(新タワーゾーン)
- 鉄道用地を南北に横断する通路を整備します。(新タワーゾーン)
- 北十間川を渡り新タワーゾーンの防災広場につながる人道橋を整備します。(水と緑のゾーン)
- 新タワーゾーンの区画整理事業によって、東武橋と京成橋の橋詰めに公園の整備を行います。(水と緑のゾーン)

誘導方策

<主な事業>

- ・ 土地区画整理事業（新タワーゾーン）
- ・ 鉄道連続立体化事業
- ・ 鉄道駅改良整備事業
- ・ 都市計画道路事業

<その他の手法>

- ・ 新タワーの建設
- ・ 地区計画（一般型）等
- ・ 景観地区／景観協定

<整備スケジュール>



【すみだ中央エリアの整備構想】



(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期待されます。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、京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

曳舟た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、全体とした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 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。

誘導方策

<主な事業>

- ・ 市街地再開発事業
- ・ 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）
- ・ 鉄道連続立体化事業

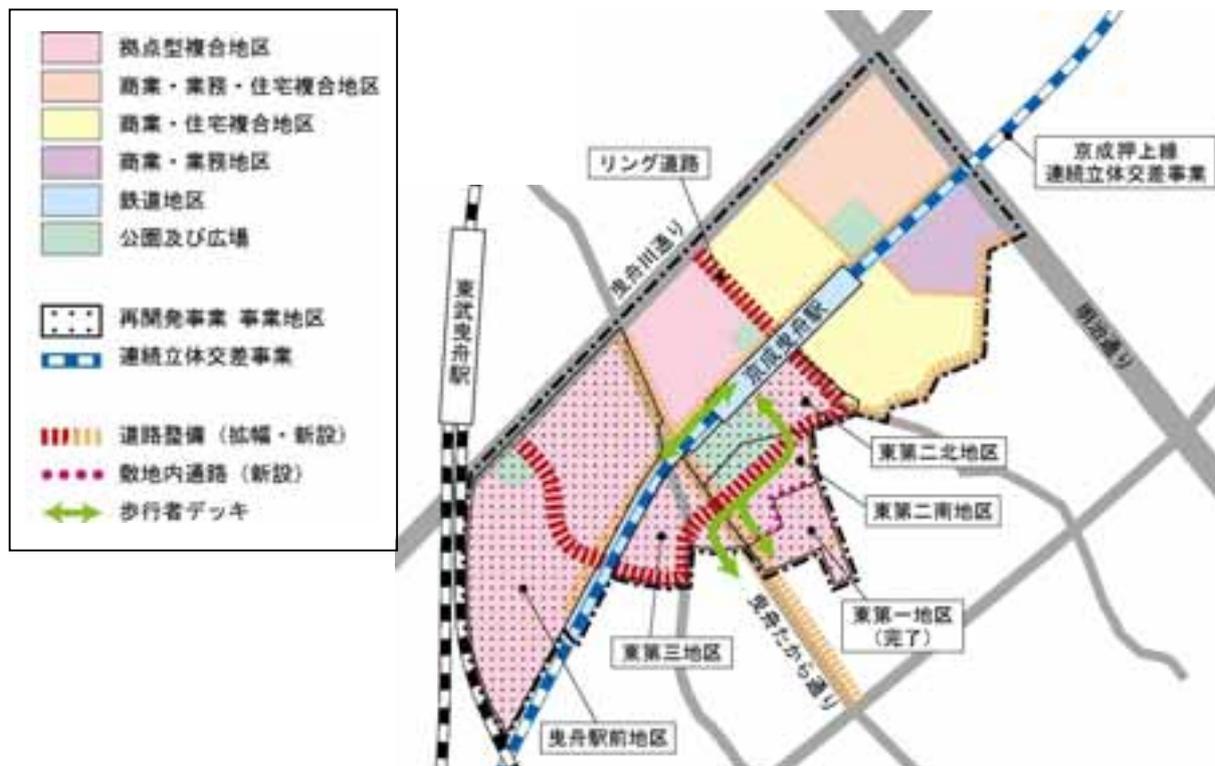
<その他の手法>

- ・ 地区計画

<整備スケジュール>

整備内容	誘導方策	目安となる時期							
		平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度以降
京成押上線連続立体交差	連続立体交差事業	→							（平成25年度中の完了が目標）
駅前東第二南地区 （区画街路6号）	市街地再開発事業		→						
駅前東第二北地区 （区画街路6・7号）			→						
駅前東第三地区 （リング道路の一部）			→						
駅前地区 （曳舟たから通り、曳舟川通り）			→						
曳舟たから通り	都市計画道路事業		→						
その他	（検討）	（未定）							

【曳舟駅周辺地区の整備構想】



[3] 密集市街地関連

(1) 鐘ヶ淵周辺地区の整備

○当地区は、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。墨田区では特にこの中で、生活拠点である鐘ヶ淵駅の周辺を主要推進プロジェクトに取り上げて、基盤整備型や修復型など複数の事業や地区計画制度等の規制・誘導策を組み合わせることでまちの防災性の向上を図るとともに、住商工が一体となったまちの特徴を活かした、賑わいと良好な居住環境が共存する生活利便の高い市街地の形成を目指します。

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

鐘ヶ淵駅の周辺では、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、後背地に対する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、拡張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替え、小規模敷地における共同建替えなど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 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必要となる主要生活道路については、「優先整備路線」である8路線を公共整備型により、その他路線については、建替えにあわせた拡幅整備等により、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。

誘導方策

<主な事業>

- ・ 土地区画整理事業（敷地整序型）
- ・ 街路事業（一体開発街路型誘導街路事業など）
- ・ 連続立体交差事業
- ・ 防災生活圈促進事業
- ・ 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
- ・ 防災街区整備事業（防災街区整備地区計画）
- ・ 都市防災総合推進事業
- ・ 市街地再開発事業
- ・ 都市防災不燃化促進事業

<その他の手法>

- ・ 地区計画
- ・ 街区再編まちづくり制度

<整備スケジュール>

整備内容	誘導方策	目安となる時期															
		平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度以降								
延焼遮断帯の形成（水戸街道）	不燃化促進事業																
延焼遮断帯の形成と街路整備（鐘ヶ淵通り）	街路事業																
鐘ヶ淵駅周辺及び鐘ヶ淵通り沿道のまちづくり	（検討）																
主要生活道路の整備	住宅市街地総合整備事業																
公園広場の整備																	
木造密集市街地の改善（その他の内容）																	
東武線の高架化	（検討）									（未定）							
その他	（検討）									（未定）							

【鐘ヶ淵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）に加筆修正

(2) 京島地区の整備

○当地区は、北部密集市街地の中でも密集度、混在度、建物の老朽度・木造率が際だって高く、道路も極めて未整備な地区で、都市防災や住環境の点から「鐘ヶ淵周辺地区」とともに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。昭和56年より住民主体の「まちづくり協議会」が発足し、区との協働の取り組みのもと、修復型まちづくりを進めている地区ですが、今後も目標達成に向けてさらなる整備を進めていきます。

整備 の目標

昭和56年にまちづくり協議会によって合意された「計画の大枠」に基づき、垣の目標達成に向けて住民と協働してさらに整備を進めます。

- ・京島にふさわしい良好な住環境のまち
- ・住商工が一体化した職住近接のまち
- ・大震災に強い安全なまち
- ・人口一万人以上が定着する活気あるまち

土地利用 の方針

- 老朽建物を解消し、住宅、店舗、作業所を質的に向上させます。
- 建物を不燃化し、災害に強くします。
- 建替えを促進するため、いくつかの敷地を統合して立体利用する計画を考えます。
- 地区を性格別に分け、全面建替え、部分建替え、保全等、その性格に応じた計画をたてます。

都市施設 の方針

<生活道路整備の方針>

- 地区の将来目標を実現する上で、最小限必要な主要生活道路を拡幅整備します。
- 防災機能、車サービス機能、歩行機能を考慮して網間隔100m、幅員6～8mで、できるだけ現道を尊重して計画し、老朽建物の除却、建替えにあわせて整備していきます。

<コミュニティ施設の整備方針>

- 幹線道路で囲まれた京島二・三丁目の区域を一つのコミュニティと考えます。
- 子供の遊び場として児童公園・児童遊園を適切な広さ、配置で整備します。

誘導方策

<主な事業>

- ・住宅市街地総合整備事業（木造密集地域整備促進事業）
- ・細街路拡幅整備事業

<その他の手法>

- ・地区計画

<整備スケジュール>

整備内容	誘導方策	目安となる時期							
		平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度以降
押上通り	街路事業	[Red arrow indicating progress from 2019 to 2025]							
木造密集市街地の改善 (主要生活道路の整備) (建物の更新や広場等の整備)	密集事業	主要3路線の整備完了/その他継							
	地区計画	[Pink arrow indicating progress from 2021 to 2023]							
その他	(検討)	(未定)							

【京島地区の整備構想（京島まちづくり計画 大枠）】



(3) 不燃化・耐震化による密集市街地の整備

○墨田区では、「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

<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、耐火についても同様の助成を行うことを検討しています。

＜主要生活道路の整備＞

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。

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を前提とした連担建築物設計制度の認定や建築基準法第42条第3項の指定を受けて、建替えが行いやすくなります。

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や東京都街区再編まちづくり制度により、道路やオープンスペースを確保しつつ、個別の建替えを行い、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。

[4] 都市施設関連

(1) 明治通り、押上通り、鐘ヶ淵通り、曳舟たから通りの整備

○地区内交通処理と防災性能双方の視点から有効な地区幹線道路の整備を東京都第三次事業化計画優先整備路線に指定された環状4号線（明治通り）、放射32号線（押上通り）、補助120号線（鐘ヶ淵通り）、補助326号線（曳舟たから通り）の4路線を優先して行います。この4路線は、特に都市基盤が未整備である区北部木造密集市街地の防災性の向上と広域交通網のボトルネックの解消を実現するものです。

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) 京成線、東武線の立体化の推進

○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、当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。

整備 の方針

< 鉄道立体化 >

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、2016年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) 北十間川、大横川、旧中川の整備

○このマスタープランの中で水と緑の基本軸に位置づけられ、区内の環境や景観等に大きな影響を与える内部河川は、押上・業平橋駅周辺地区の整備により今後一層重要性が増すことから、既存の整備計画等に基づき順次整備を進め、新タワーの建設を起爆剤として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

<北十間川の整備>

水辺とその周辺が一体となった魅力的な親水空間の創出するため、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に渡り行っていきます。

観光交流に資する快適な水辺ネットワークの形成するため、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。

【北十間川の整備構想】



○隅田川水辺拠点ゾーンでは、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

○下町賑わいゾーンでは、隣接する鉄道高架下や隅田公園と一体となつて、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では、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では、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では、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

<大横川の整備>

大横川は、平成10年度から3カ年計画で耐震護岸上部を整備することにより、災害時の避難用通路として、水と緑の歩行系ネットワークとして活用されるようになっていきます。堅川との整合性を図るため、整備が行われていない南辻橋上流部分についても、堅川の耐震護岸整備とあわせて、整備の検討・推進を行っていきます。

<旧中川の整備>

東京都の「江東内部河川整備計画」に基づいて整備の行われている旧中川河川敷は、区内の新たな憩いの場として、櫻の植樹や花壇の設置などの魅力づくりをあわせて進めています。残された下流部の整備にあたっては、自然保全区域という位置づけに配慮しながら、地域住民との協働による整備を推進します。

【主要推進プロジェクトの位置】



VI 推進方針

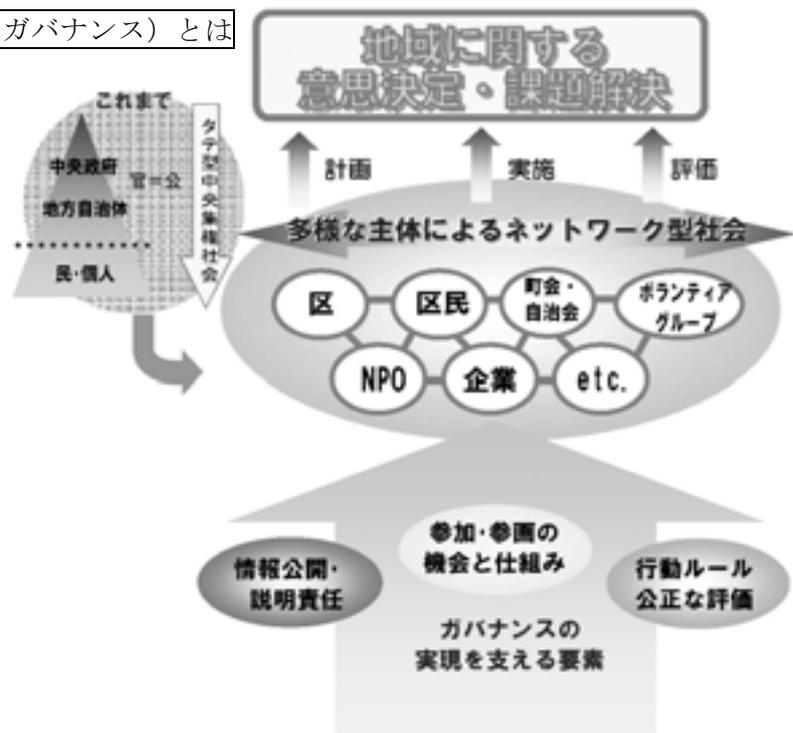
[1] 協治（ガバナンス）によるまちづくり

墨田区では、これからの区政運営の基本として「協治（ガバナンス）」という考え方を掲げています。

「協治（ガバナンス）」が目標とする、これまで以上に地域の特色を踏まえ、個性豊かなまちを創り上げていくこと、区民の皆さんが地域の主人公として、自分たちのまちのことをみずから考え、行動していくこと、というのは、都市計画、まちづくりの根本にある考え方であり、本計画の目指すところでもあります。従って、都市計画マスタープランの実現にあたっては、「協治（ガバナンス）」の取組みを基本的方針とします。

都市計画マスタープランの策定にあたっては、区民ワークショップの活動を通じて区民の同士の対話（区民ミーティング）など「みずから考え、行動していく」ための新たな試みをスタートし大きな成果を得ていますが、今後は各種計画の策定にとどまらず、事業の実施や評価などあらゆる段階での区民の参画、個人／団体を問わない多主体による連携体制の構築など、計画内容の実現に向けた仕組み・ルールの整備を進めていきます。

協治（ガバナンス）とは



『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』です

——「墨田区協治（ガバナンス）の仕組みづくり」報告書より

[2] 地区まちづくりの推進

(1) 墨田区まちづくり条例

「協治（ガバナンス）」によるまちづくりを支える仕組みの1つに、平成16年10月1日に施行された「墨田区まちづくり条例」があります。都市計画マスタープランが「目標・計画」、「協治（ガバナンス）」の考え方が計画を実現するための「行動指針」だとすれば、「墨田区まちづくり条例」は計画実現のための具体的な「仕組みや手続き」を定めるものです。

「墨田区まちづくり条例」では、まちづくりに取り組む団体を認定しその支援を行うこと、団体の活動目標となる法定ルール一步手前の独自の地域ルールを用意しこれに対する民間事業者等への遵守指導を行うこと、建築協定、都市計画提案の手続きや専門委員会などまちづくりを支援する仕組み／制度を設置することなどを定めています。

これまでも、京島や向島などいくつかの地域で行政と区民の皆さんとの協働によるまちづくりを進めてきましたが、このような活動が限られた地域の特殊な例ではなく、区内の他の地域にも広がっていくようまちづくり条例にもとづいた、区民の自主的な活動の支援と地域まちづくりの推進を図ります。

(2) まちづくり条例にもとづく地区まちづくりの推進

都市計画の課題が、画一的なものから地域の状況に応じたものへ、景観などまちの個性を活かすものへとシフトしていく中で、これからのまちづくりは住民発意による住民主体の取組みがますます重要になってきています。

自分たちで自分たちの地域の特徴や課題を考え、計画やルールをまとめたり、まちづくりを実践していこうという区民の活動に対し、区は初動期から地区計画素案の作成等に至るまで、段階ごとに支援を行います。また、支援の対象となる地区まちづくり団体の認定や、作成された地区まちづくり計画の認定等にあたっては、条例に基づき設置された墨田区まちづくり検討委員会の意見を仰ぎ、公正な判断を行うよう配慮します。

1) 地区まちづくり団体の立ち上げ

まず、条例にもとづく支援を受ける場合には、地区まちづくり団体の認定を受ける必要があります。

「解決したい課題がある」「やってみたいことがある」区民の皆さんは、仲間を集めて区へ地区まちづくり団体の申請を行います。団体に認定されたグループは、目標の実現に向けた活動に取り組むほか、区に対して年に1回の活動報告を行います。

区は、区民からの相談を受け地区まちづくり団体の立ち上げを支援したり、認定した団体の公表とその活動のPRや専門家の派遣、活動費の助成などの支援を行います。また、このような地区まちづくり団体を拡充していくため、ホームページ等を通じてまちづくりに関する情報を積極的に提供していくほか、既存のグループや団体に対する条例のPRやシンポジウム等まちづくりイベントの開催、まちづくりのリーダーとなる人材を育成する講習会の開催などを推進します。

2) 地区まちづくり計画の作成

地区まちづくり団体を立ち上げた後は、活動の指針となる地区まちづくり計画を策定することが重要となります。

区民の皆さんは、地区のビジョン（夢・目標）や興味のあるテーマに関する活動目標などをまとめ、賛同者を募ることができます。

区は、地区まちづくり計画の提案を募集する、優れた提案に対する表彰を行う、といった計画づくりの推奨策に取り組みます。地区まちづくり計画の策定支援にあたっては、地区まちづくり団体に派遣する専門家やボランティアの登録制度の構築、庁内においてはまちづくりの相談窓口や地区担当者などの仕組みを設けて、支援体制の構築に取り組みます。

3) まちづくりルールの作成

地区のまちづくりの計画は、都市計画法に定められた地区計画、建築基準法に定められた建築協定、墨田区まちづくり条例に定められた地区まちづくり協定といった地区のルールとしてまとめることができます。

地区のまちづくりの目標や取り決めを実効性の伴うルールとしてまとめるため、区民の皆さんは地区まちづくり団体の活動を通じて周りに住むその他の住民の意向をまとめ、合意形成を図ります。

同意によって定められた地区のルールは、区民と区、事業者等が協働で、まちの個性を活かしたまちづくりを行う際のプラットフォームとなることから、区は手引き書の作成や地区計画等推進地区の指定などを通じて、これらのルールづくりの取組みを支援していきます。また、地区まちづくり認定団体や区民等から地区計画策定の要請がある場合にも、一定の基準に基づき地区計画等推進地区を指定し、その活動の支援に積極的に取り組みます。

4) まちづくりの実践

まちづくり計画やルールをまとめた後は、計画やルールの内容を実践する活動を開始あるいは継続することになります。

区民の皆さんは、地区まちづくり団体として一層の活動やPR、賛同者の確保など目標の実現に主体的に取り組みます。

区は、地区まちづくり団体同士が情報交換を行うフォーラムの開催や大学等教育機関との連携の場を設けるなど、活動の一層の発展を促す機会を提供するほか、まちづくりの後方支援を行う（仮称）まちづくり支援センターの設立も検討します。また、学校、専門家・ボランティア組織と連携しながら、子供達を対象にしたウォークラリーやワークショップ等の開催、ガイドブックの作成、まちづくりに関する作文や絵のコンクールの実施などの将来のまちづくりの担い手育成にも取り組みます。

(3) 復興まちづくりの推進

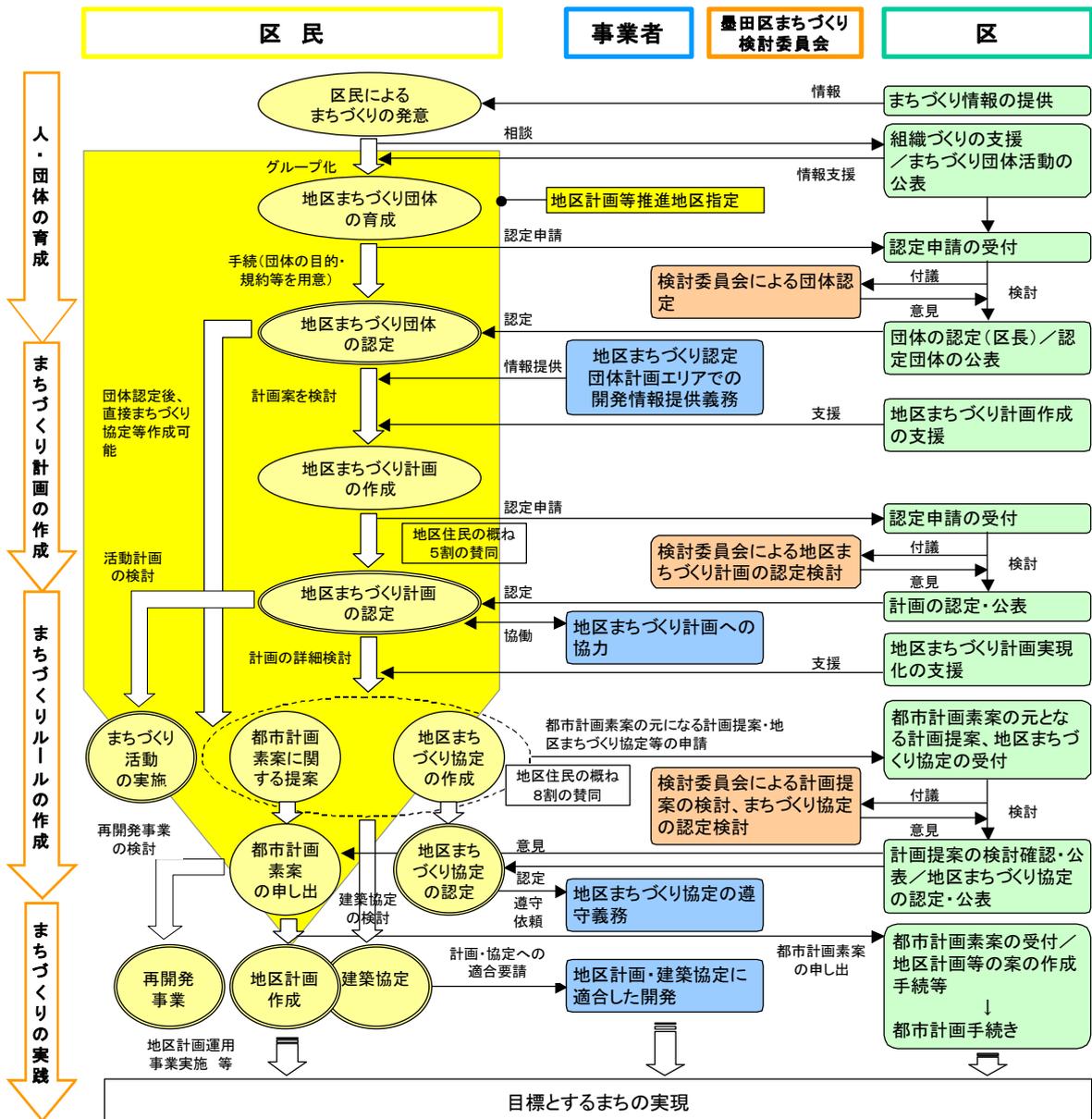
予期せぬ大規模災害が発生した場合、被災者個人による独自復興（自助）や行政の個別支援策（公助）を活用した住宅や工場等の再建だけでは対応が難しい多くの課題が発生し、商店街や産業及び木造密集市街地を含めたまちの総合的な復興は困難となると言われています。一方で、行政の主導による復興は、行政頼みになってしまい生活の再建まで結びつきにくくなってしまい、行政のプランに対する不満・不信からいつまでも住民の合意形成が進まない、といった弊害が指摘されています。一日も早い復興を進めるためには、住民同士が協力して復興に取り組んでいく組織づくりと、行政が被災者の負担を少しでも軽減し、復興まちづくりが円滑に進むよう支援する体制をつくりあげておくことが重要なポイントとなります。

墨田区では、平成16年6月30日に「墨田区災害復興基本条例」を制定し、大規模な災害により重大な被害を受けた場合に、復興区民組織や地域復興協議会の活動とその支援を通じて、区民、事業者及び区が協働して「暮らしの復興」に取り組んでいくことを定めています。

区民の皆さんは、実際の復興の現場において復興区民組織や地域復興協議会を立ち上げ、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なければなりません。また、短時間に重大な事項について地域の合意形成を図る場面が頻出する復興まちづくりの実践に備えて、平常時から大規模災害や復興に対する関心を育て、地区まちづくり団体を立ち上げるなど地区のまちづくりについて何でも話し合える関係づくりを進めることが重要です。

区は、区民の復興まちづくりに対し、都や国と連携を図りながら情報提供や専門家の派遣、相談への対応や活動に必要な施設や資機材等の提供などの支援を行います。平常時においては、地域復興協議会等の立ち上げを円滑に行うため、その中心となることが期待される地区まちづくり団体の立ち上げや既に組織された地区まちづくり団体や町会・自治会などに対する働きかけを行います。特に防災上、生活環境上解決すべき課題の多い地区については、まちづくりを重点的に実施すべき地区として積極的に地域に働きかけを行います。また、弁護士や家屋調査士、企業診断士、福祉専門家、ケアマネージャーなどの専門家集団からなる復興支援組織の立ち上げ、復興模擬訓練の実施、地域の復興計画案の作成などを通じて支援を円滑に行うためのノウハウの蓄積に努めます。

【条例によるまちづくりの進め方と条例の守備範囲】



[3] 区の役割

(1) 自発的取り組みの推奨

これからのまちづくりでは、区民が主役となって、主体的で独自性を持ったまちづくりを進めることがますます重要になってきているため、墨田区まちづくり条例を中心に、区民の自発的な取り組みを促し、これを支援するような働きかけを行っていきます。

また、景観法や東京都のしゃれた街並みづくり推進条例などその他の制度に関する情報提供や、活動支援も積極的に行っていきます。

(2) 参画の保障

区全体に関する方針や計画づくり、あるいは幹線道路や総合公園、地区公園等の整備などの都市計画事業や地域地区等の法規制、防災まちづくりなど特に公的性格の強い分野においては、区が主体となって進めますが、計画づくり、事業評価や政策評価などの場面における区民意見の反映や区民の協力などの適切な区民の参画を保障し、協働による取り組みとして進めていきます。

まず、法律で定められた公告、縦覧、パブリックコメントなどに加えて、説明会やアンケートなどの手法を通じた情報の公開及び意見・要望の提出の機会を積極的に設けます。墨田区まちづくり条例で定められた手続きに則り都市計画提案制度の運用も行っています。

また、本計画の策定にあたっても公募区民を中心とした区民ワークショップを開催し、ワークショップメンバーの主体的な議論やその他一般区民を交えた発表会、意見交換会などを通じ、多くの区民の意見を反映した地域のまちづくりの提案をまとめていますが、今後もこのような取り組みを積極的に進めていきます。

(3) 開発調整／開発指導

規制緩和により建築の自由度高まり、紛争の解決など開発の調整や指導が求められています。また、協働のまちづくりの観点から、地区計画や地区まちづくり条例などのまちづくりのルールや条例、指導要綱等の適切な運用が求められています。区はこのような責任ある立場を自覚し、まちづくりの課題に対して、都市計画審議会や墨田区まちづくり検討委員会などの組織から助言を受けながら、目指すべきまちの実現に向けた正確な判断とビジョンの提示に努めます。

また、このような制度やルール等の運用とあわせて、条例の策定など地域の特性を活かしたまちづくりに向けた区市町村の裁量の範囲がさらに広がっていることから、区民の声を聞きながら、新たな条例や要綱等の策定及び既存の条例、要綱等を地域の実情にあったものへと見直していくことを検討してまいります。

(4) まちづくり推進体制の充実

まちづくりを展開していくためには、人、財源、制度の充実が重要となります。

人については、まちづくりに対する熱意と知識を持った担当職員の確保と都市計画の部門だけでなく他分野との連携による総合的かつ横断的な取組みができる推進体制の強化を図ります。

財源については、継続性をもってまちづくりを推進していくための安定した財源の確保に今後とも努めるとともに、ファンドやボンドといった特定のまちづくり活動に対し、集中して支援や投資ができるような新しい仕組みの実現化に向けた検討を行います。

制度については、不燃化事業の見直しにおいて新しい防災性能の評価指標を検討しているように、実態に合わせた効率的な枠組みの検討など適切な見直しを行います。

(5) 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。

[4] 計画の評価と見直し

都市計画マスタープランは都市計画、まちづくりの分野の最上位の計画で、現時点での墨田区の将来ビジョンを示したものであり、今後の社会経済情勢の変化に柔軟に対応し、実効性のあるものとするために、内容及び達成状況等について評価・検討を行い、必要に応じて見直しを行っていくことが求められます。

本計画の策定にあたっては、改定検討委員会の検討、都市計画審議会の諮問を通じた専門家意見の反映、アンケート、ワークショップ、パブリックコメントを通じた区民意見の反映、そして庁内検討会、関係課との協議など庁内の意見集約、区としての方針の反映など多層的な手続きによりまとめられています。これと同様の手続きによるものとします。

見直しは、基本計画、実施計画の見直しにあわせた定期的なもの、大きな社会経済情勢の変化に対応する不定期なものに分かれますが、特に定期的な見直しにあたっては、従前の計画の評価と見直し原案の作成の段階から区民の意見を反映していきます。また、見直し作業にあたっては、計画内容の達成状況の公表に努めるとともに、計画策定時のワークショップ参加者などに対して、本区のまちづくりの重要な協力者と位置づけ、協力の呼びかけを行っていきます。