

墨田区都市計画マスタープラン 改定に向けて

平成29年 7月26日

墨田区

1

目次

1. 都市計画マスタープランとは
2. 改定検討委員会の位置づけ
3. 社会情勢の変化
4. 現行都市マス(※)改定後のまちの変化
5. 上位計画の概要
6. 基本計画の実現に向けたまちづくりの方向性
7. 協働による計画づくり

※都市計画マスタープランを「都市マス」と略する

2

1. 都市計画マスタープランとは

- ・都市計画法に基づく都市計画に関する基本的な方針
- ・平成10年に策定、その後平成20年3月に改定（現行都市マス）

2. 改定検討委員会の位置づけ

- ・改定の検討体制

3. 社会情勢の変化

- ・近年の社会の動向
- ・墨田区の人口の動向

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

- ・土地利用や建築、開発等の動向
- ・市街地整備の動向

5. 上位計画の概要

- ・墨田区の総合計画である「墨田区基本計画」の改定
- ・将来の展望と取り組むべき施策等をまとめた「総合戦略」の策定

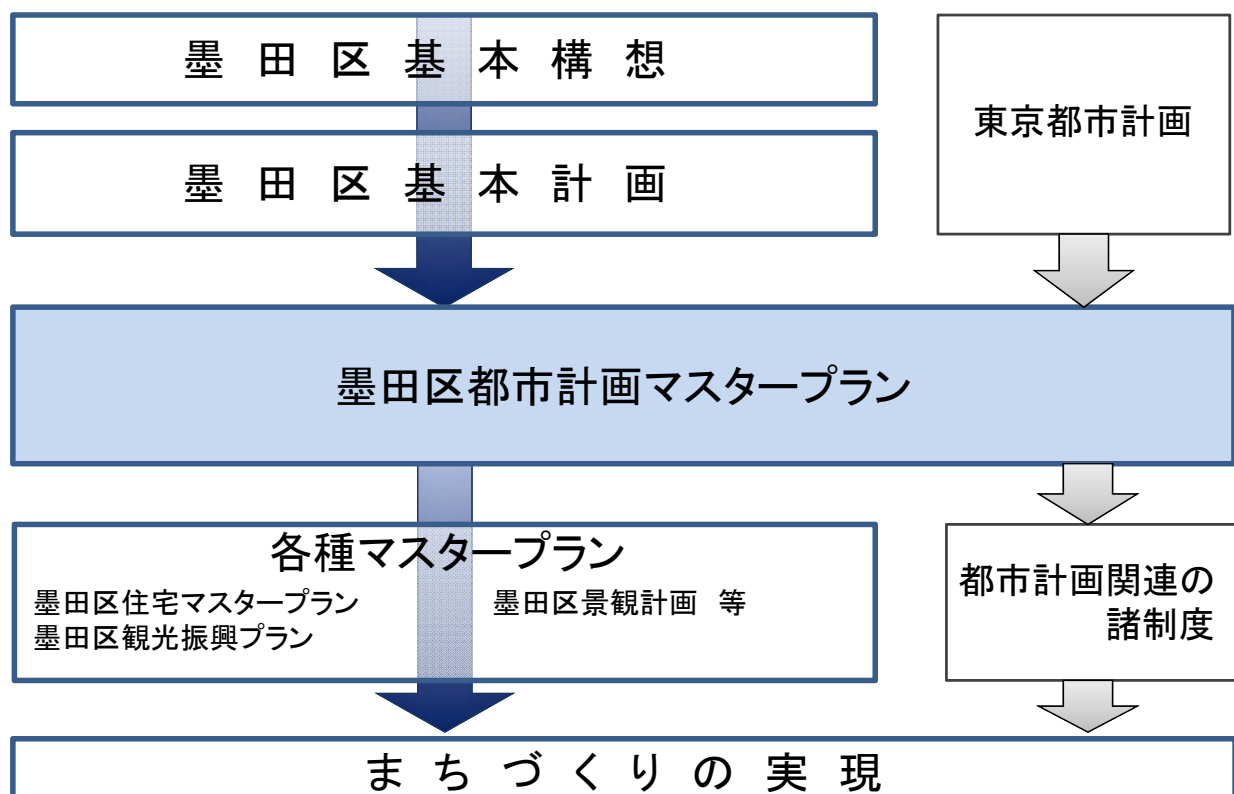
6. 基本計画の実現に向けたまちづくりの方向性

- ・墨田区の目指す将来像を実現するためのまちづくりの課題や取り組みの方向性など、これから検討すべきこと

7. 協働による計画づくり

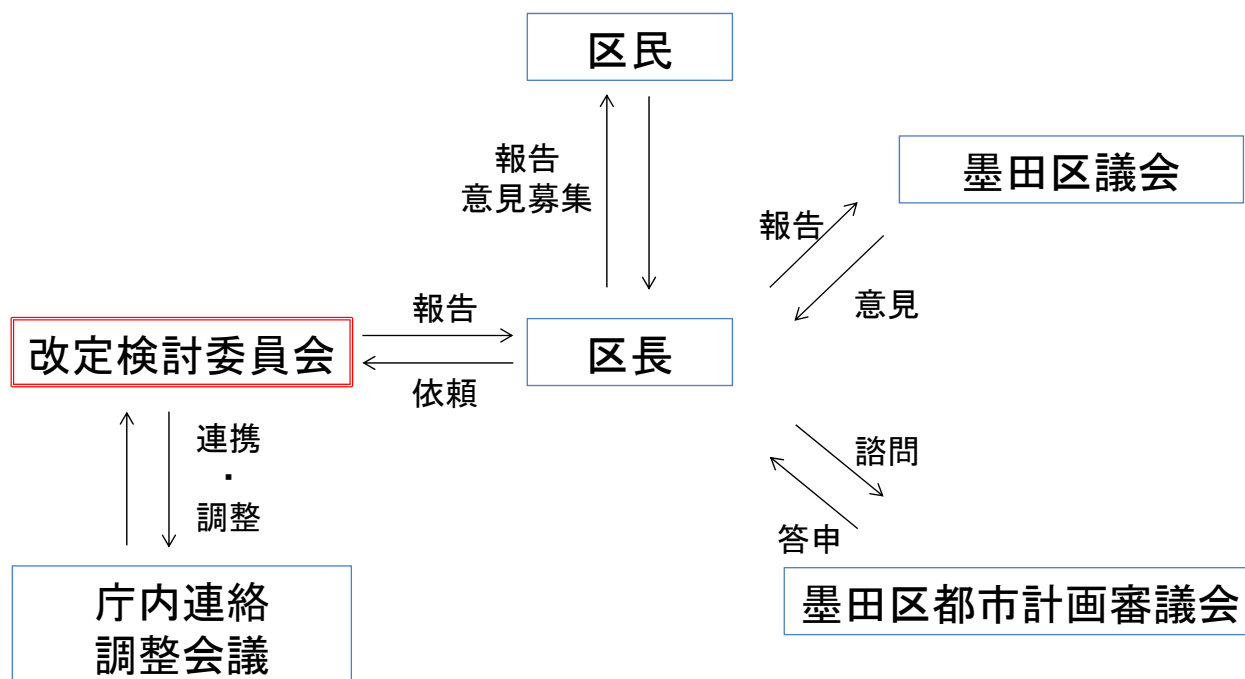
- ・区民のニーズを把握し計画に反映するための調査

1. 都市計画マスタープランとは



2. 改定検討委員会の位置づけ

■概念図



3. 社会情勢の変化

- (1) 社会の潮流
- (2) 墨田区の人口・世帯数推移
- (3) 墨田区の人口推移（町丁目別）
- (4) 墨田区の世帯数推移（町丁目別）
- (5) 墨田区の人口将来推計
- (6) 墨田区の外国人人口の推移
- (7) 墨田区の高齢者人口の推移
- (8) 観光入込客数の推移
- (9) 外国人の観光入込客数の推移

3. 社会情勢の変化

(1) 社会の潮流

○人口減少社会への対応、少子高齢化対策

○加速するグローバル化への対応、国際競争力の強化

○巨大災害・多様化する災害への対策、インフラの老朽化

○エネルギーの制約、地球環境問題

○ICTの進歩、技術革新

○東京2020オリンピック・パラリンピックを契機とした、
その後も見据えたまちづくり

※次ページ以降は に関する基礎データについて紹介

出典：墨田区基本計画 p.6～12

7

3. 社会情勢の変化（人口）

(2) 墨田区の人口・世帯数推移

平成17年
人口：222,708人
世帯数：107,315世帯



平成27年
人口：256,274人（15.1%増加）
世帯数：130,862世帯（21.9%増加）

○平成27年の1人世帯は62,886世帯（一般世帯の48.1%）と最も多い

図1 墨田区の人口及び人口増減率の推移（大正9年～平成27年）
（5年ごとの人口増減率）

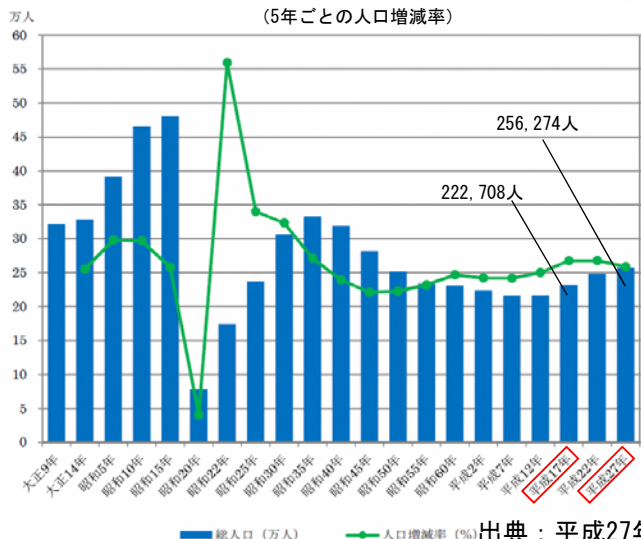


図11 世帯人員別一般世帯数の推移（平成12年～27年）

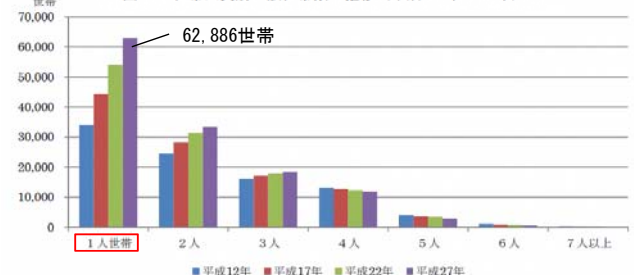
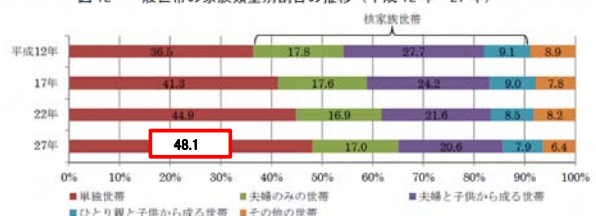


図12 一般世帯の家族類型別割合の推移（平成12年～27年）



出典：平成27年度国勢調査人口等基本集計結果～墨田区の概要～

8

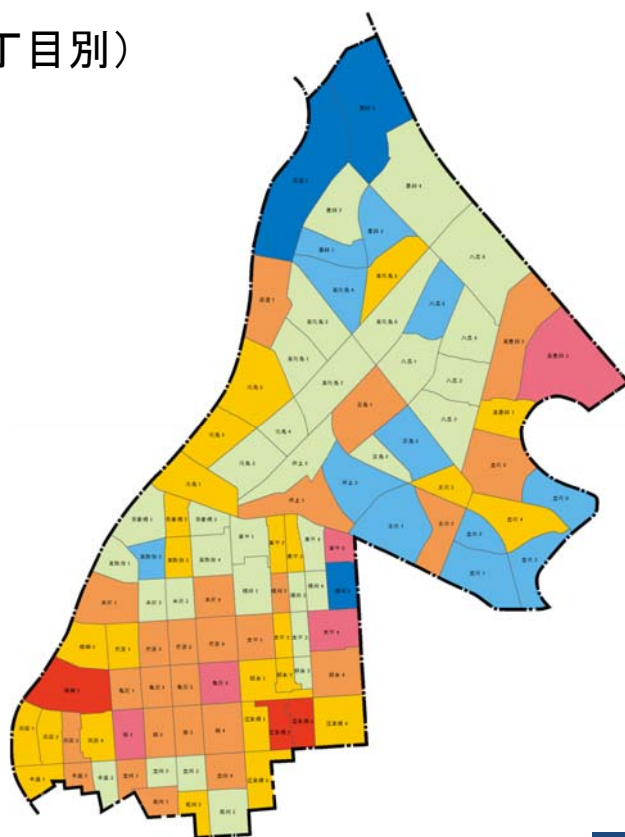
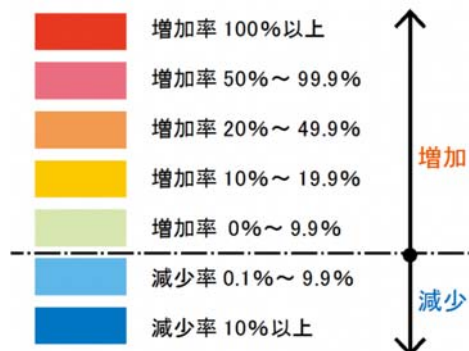
3. 社会情勢の変化（人口）

（3）墨田区の人口推移（町丁目別）

（H17～H27の10年間）

○南部地域で大きな増加

○北部地域での減少



平成27年度国勢調査より作成

9

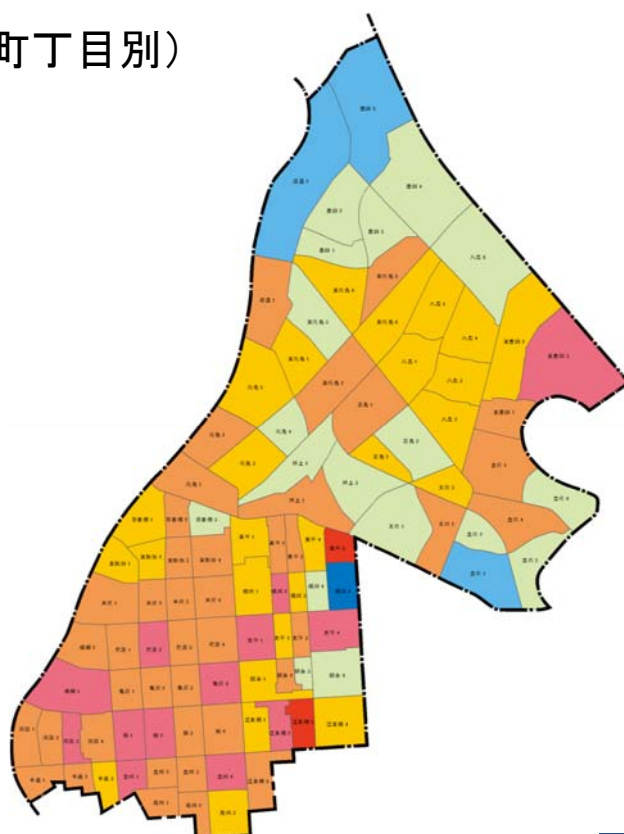
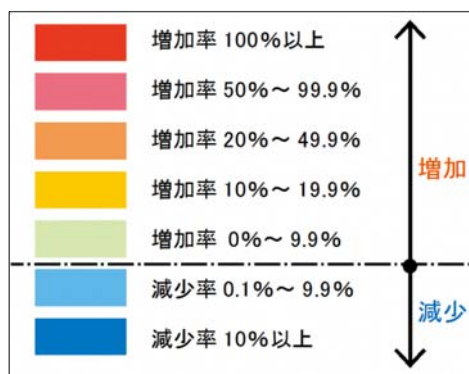
3. 社会情勢の変化（人口）

（4）墨田区の世帯数推移（町丁目別）

（H17～H27の10年間）

○区内全体で増加

○南部地域で大きな増加



平成27年度国勢調査より作成

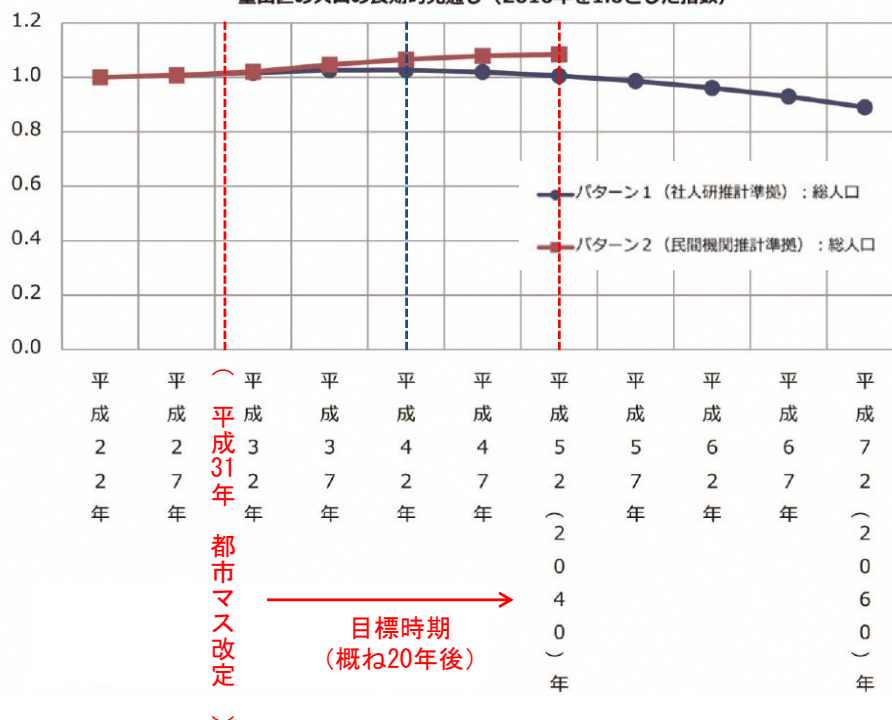
10

3. 社会情勢の変化（人口）

（5）墨田区の人口将来推計

■総人口の将来推計

墨田区の人口の長期的見通し（2010年を1.0とした指数）



出典：墨田区人口ビジョン（H28.3） p.11

11

3. 社会情勢の変化（グローバル化）

（6）墨田区の外国人口の推移

○外国人口は増加傾向（平成27年は8,624人）

図2 日本人人口及び日本人人口増減率の推移（平成12年～27年）

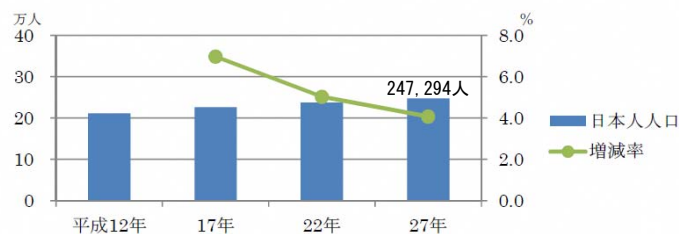


図3 外国人口及び外国人口増減率の推移（平成12年～27年）



出典：平成27年度国勢調査人口等基本集計結果～墨田区の概要～

12

3. 社会情勢の変化（少子高齢化）

（7）墨田区の高齢者人口の推移

○65歳以上の人口は
平成17年 20.2%
平成27年 22.9%
(2.7ポイント増加)

図4 年齢（3区分）別割合の推移（平成12年～27年）



○65歳以上人口の
4人に1人以上が
一人暮らし

表16 世帯の種類、男女別65歳以上人口の割合（平成27年）

男女	実数(人)				割合(%)			
	65歳以上人口	うち単独世帯	うち社会施設の入所者	うち病院・療養所の入院者	65歳以上人口	うち単独世帯	うち社会施設の入所者	うち病院・療養所の入院者
総数	58,196	15,257	1,813	123	100.0	26.2	3.1	0.2
男	25,511	6,002	403	43	100.0	23.5	1.6	0.2
女	32,685	9,255	1,410	80	100.0	28.3	4.3	0.2
特別区部 総数	1,997,870	539,014	57,539	9,284	100.0	27.0	2.9	0.5
全国 総数	33,465,441	5,927,686	1,571,889	408,530	100.0	17.7	4.7	1.2

出典：平成27年度国勢調査人口等基本集計結果～墨田区の概要～

13

3. 社会情勢の変化（国際競争力）

（8）観光入込客数の推移

- 平成28年度の観光入込客数は約767万人（各施設の合計）
- 各施設の観光入込客数に大きな変動は見られない
- 東京スカイツリーの観光入込客数は減少傾向がみられるが、主要観光施設の約6割と大きなウェイトを占めている

主要観光施設

単位：人

	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
両国国技館	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	300,000	450,000	450,000	450,000	450,000
江戸東京博物館	1,814,923	1,537,774	1,476,802	1,289,886	1,233,605	1,204,030	1,124,902	1,332,923	974,969	1,629,142
向島百花園	151,203	150,844	157,306	166,513	154,939	149,874	138,918	143,212	133,572	151,412
トリフォニーホール	229,159	226,242	220,776	240,680	228,865	235,297	257,076	268,726	255,315	250,805
花火資料館	3,980	5,161	5,650	5,860	5,908	4,784	4,762	6,085	4,703	5,343
郷土文化資料館	15,454	13,810	14,270	13,003	14,945	15,203	16,960	12,616	13,898	15,221
東武博物館	105,696	118,357	88,410	141,817	130,515	123,411	126,766	124,193	121,543	124,643
相撲博物館	55,907	64,836	54,318	52,861	58,669	53,782	55,315	61,138	49,171	72,815
小さな博物館	35,248	34,312	35,008	37,973	36,000	19,071	29,621	27,988	28,957	36,021
本所防災館	104,074	102,117	106,779	100,233	106,000	120,000	120,122	121,856	115,890	116,210
シアターX	35,188	39,896	37,723	38,035	30,089	31,274	35,077	27,333	30,105	29,681
東京スカイツリー							5,540,000	6,190,000	5,310,000	4,790,000

出典：墨田区行政基礎資料集（平成23年4月1日基準・平成28年4月1日基準）

14

3. 社会情勢の変化（国際競争力）

（9）外国人の観光入込客数の推移

○外国人観光入込客数の増加（平成23年度比）

吾妻橋観光案内所は 約2.1倍

両国観光案内所は 約2.6倍

観光案内所利用人数

		単位：人				
		平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
吾妻橋観光案内所 （吾妻橋3-4-5）	総合利用人数	18,838	21,279	15,532	14,699	14,961
	うち外国人	1,331	3,224	1,911	3,040	2,906
両国観光案内所 （横綱1-3-20（※））	総合利用人数	20,727	20,068	20,139	19,296	18,524
	うち外国人	936	1,483	1,288	2,318	2,488

※平成28年11月に両国より移転

約2.6倍

出典：墨田区行政基礎資料集（平成23年4月1日基準・平成28年4月1日基準）

15

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

（1）現行都市マス改定時のまちの状況

（2）住居の状況の変化

（3）町別の変化

戸建て住宅率／集合住宅率／商業系施設率／

工業系施設率／空地率

（4）建築動向

（5）道路整備状況

（6）公園整備状況

（7）まちづくりの状況

16

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(1) 現行都市マス改定時のまちの状況

■土地建物利用状況

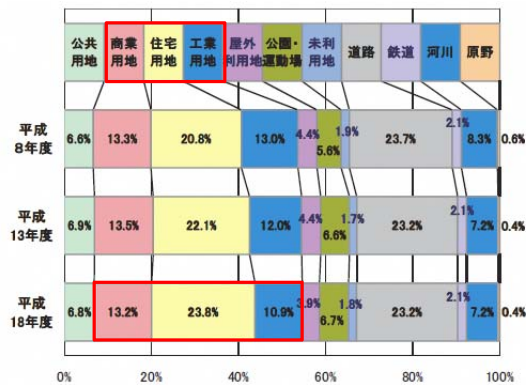


図 土地利用面積

○商業用地、住宅用地、工業用地が全体の5割弱を占め、住商工が複合した土地利用構成

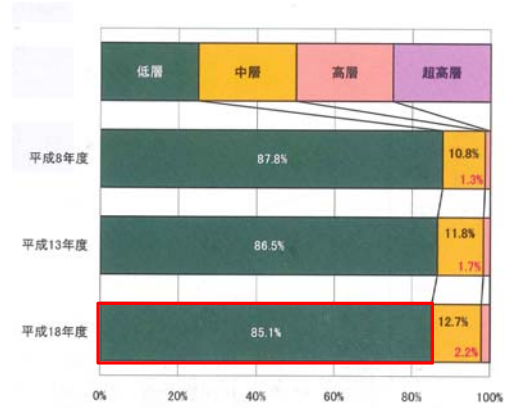


図 建物階数

○低層建物が全体の85.1%を占め、平成8年以降、低層建物の割合が低下し、中・高層の割合が増加

出典：墨田区都市計画マスタープラン（H20.3）

17

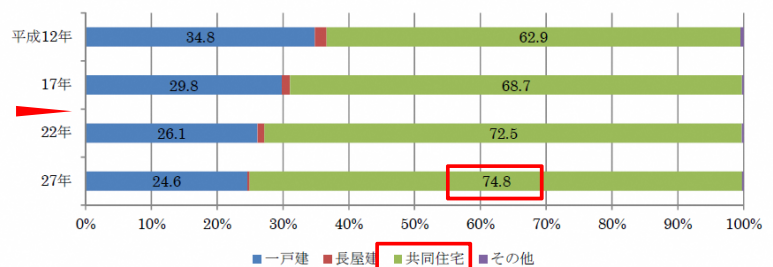
4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(2) 住居の状況の変化

○共同住宅に居住している世帯数の割合は増加傾向（27年は約75%）

現行都市マス改定（20年）

図 16 住宅の建て方別住宅に住む一般世帯割合の推移（平成12～27年）

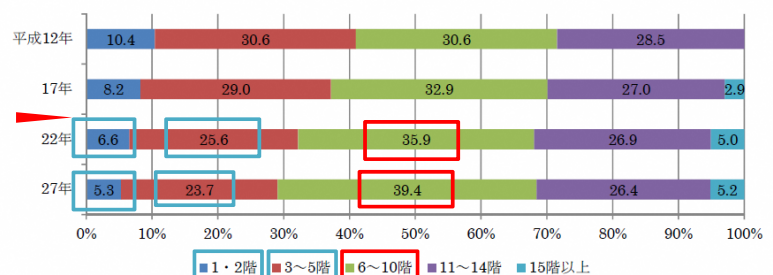


○共同住宅の内訳

1～5階の割合 減少
6～10階の割合 増加

現行都市マス改定（20年）

図 17 居住する住宅の総階数別共同住宅割合の推移（平成12～27年）

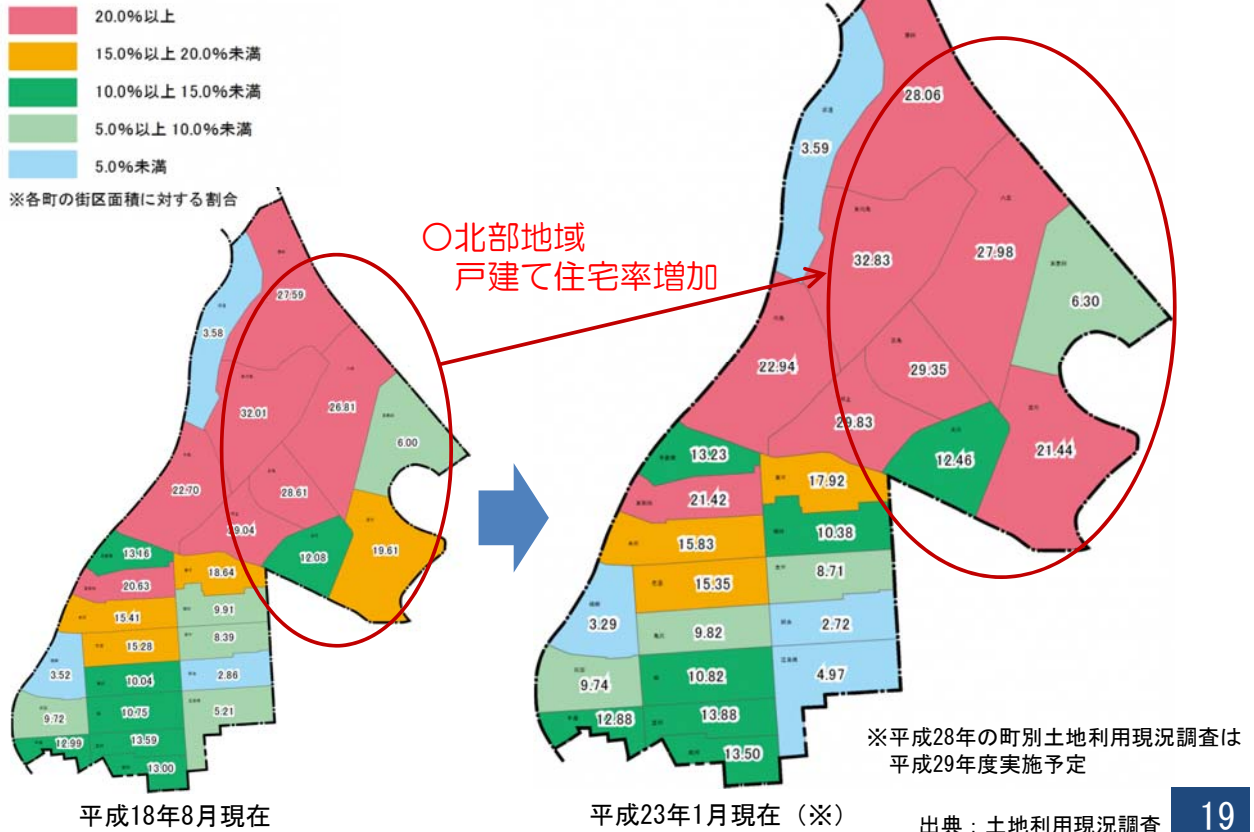


出典：平成27年度国勢調査人口等基本集計結果～墨田区の概要～

18

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

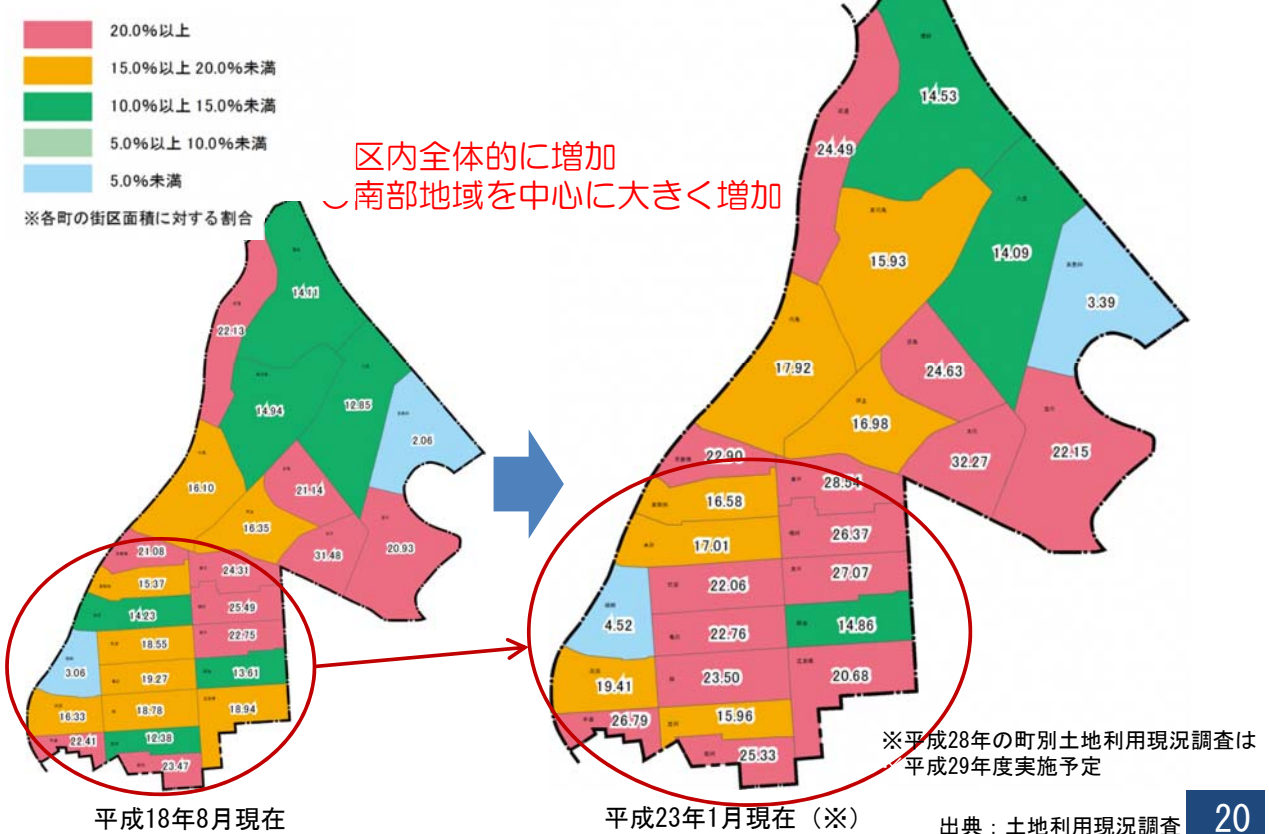
(3) 町別の変化（戸建て住宅率）



19

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(3) 町別の変化（集合住宅率）



20

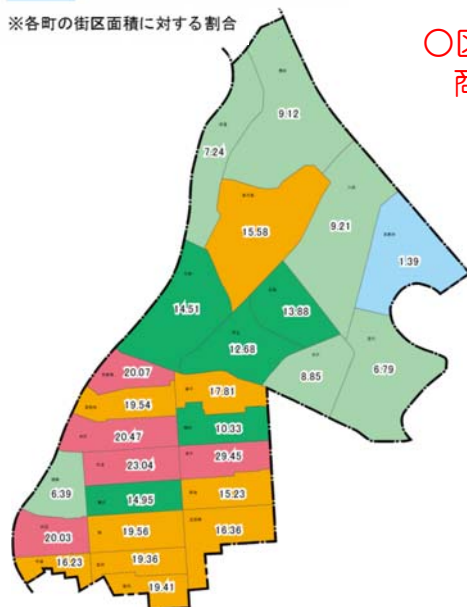
4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(3) 町別の変化（商業系施設(※)率）



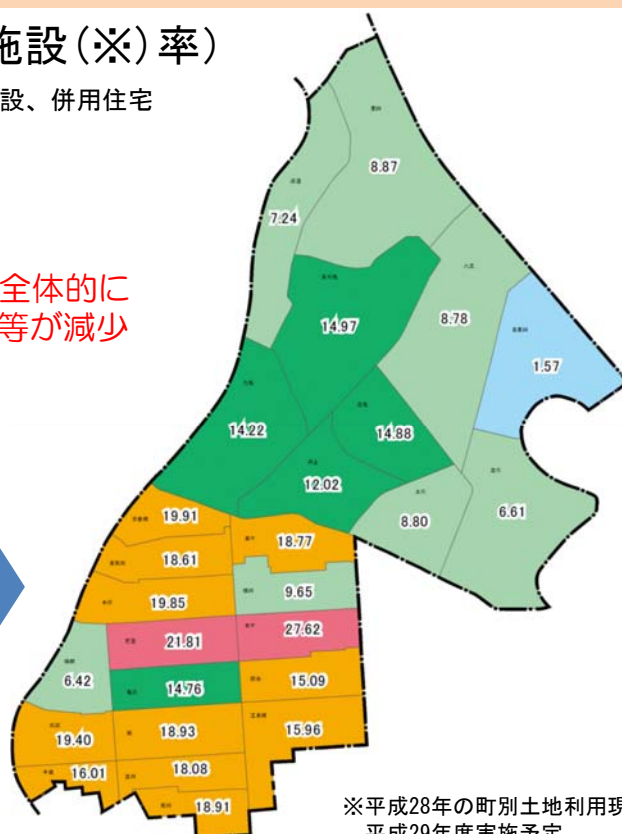
※専用商業施設、併用住宅

※各町の街区面積に対する割合



平成18年8月現在

○区内全体的に
商店等が減少



平成23年1月現在 (※)

※平成28年の町別土地利用現況調査は
平成29年度実施予定

出典：土地利用現況調査

21

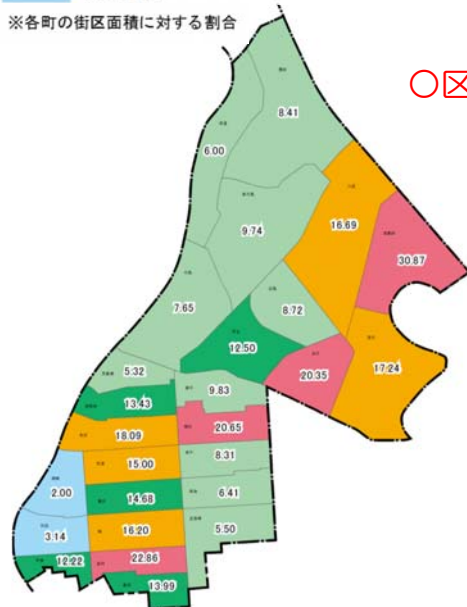
4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(3) 町別の変化（工業系施設(※)率）



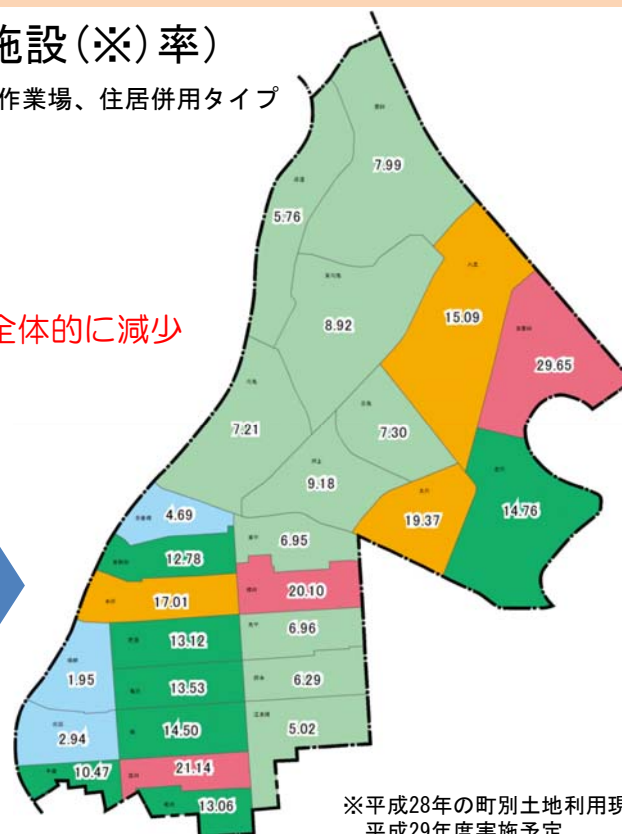
※専用工場・作業場、住居併用タイプ

※各町の街区面積に対する割合



平成18年8月現在

○区内全体的に減少



平成23年1月現在 (※)

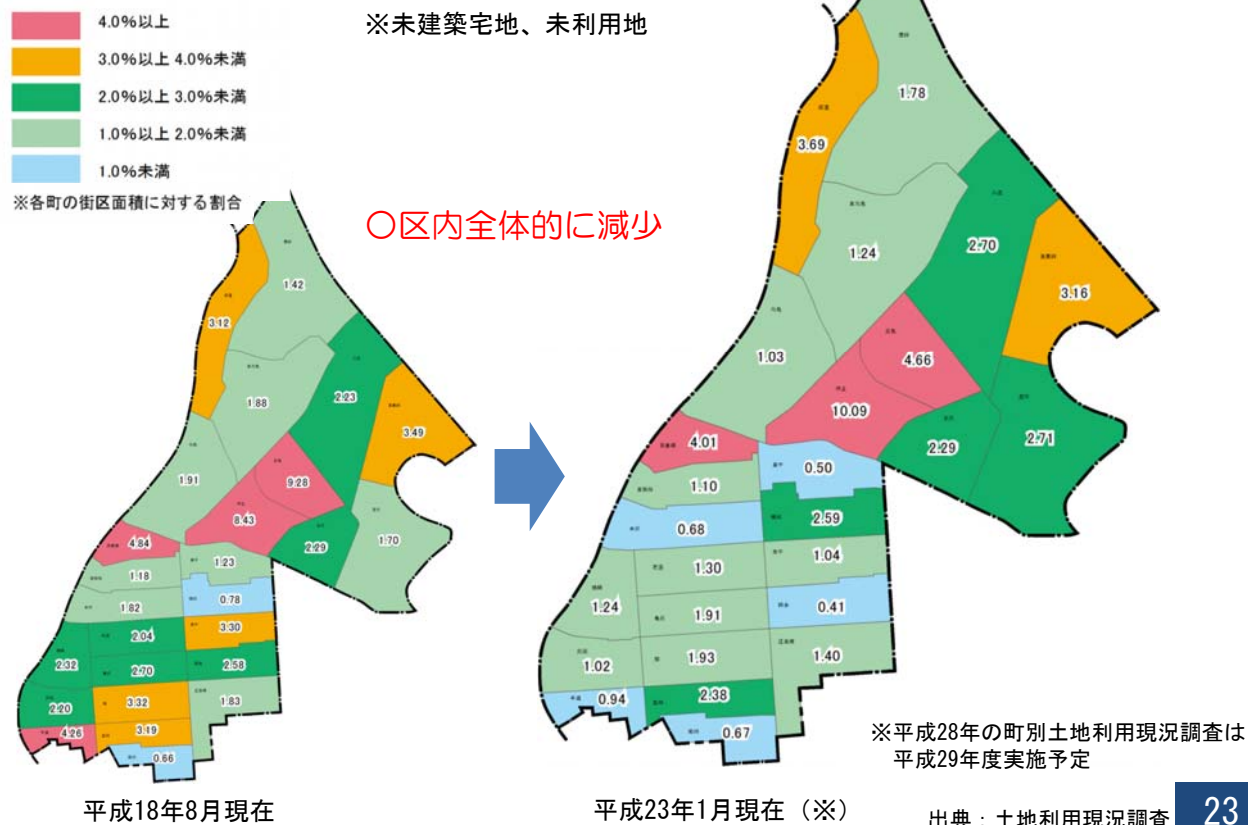
※平成28年の町別土地利用現況調査は
平成29年度実施予定

出典：土地利用現況調査

22

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(3) 町別の変化（空地(※)率）



23

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(4) 建築動向

- 北部地域の街並みの変化（実例）
- 工場跡地におけるミニ開発
- 隣棟間隔の狭い3階建戸建て住宅の建詰まりなど



24

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(4) 建築動向

- 南部地域の街並みの変化（実例）
- 中高層マンション増加



業平3丁目付近



横綱1丁目付近

25

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(5) 道路整備状況

- 密集市街地における細街路整備や、都市計画道路整備の進展

平成22年4月現在

(3) 特別区道幅員別延長・面積構成比

	4.0m未満	4.0m～ 5.5m未満	5.5m～ 8.0m未満	8.0m～ 11.0m未満	11.0m～ 13.0m未満	13.0m～ 19.5m未満	19.5m以上	計
延長(m)	50,058	43,301	60,729	38,828	38,826	15,457	5,035	252,234
比率(%)	19.8	17.2	24.1	15.4	15.4	6.1	2.0	
面積(m ²)	168,552	193,517	385,508	342,797	450,489	243,481	121,772	1,906,116
比率(%)	8.8	10.2	20.2	18.0	23.6	12.8	6.4	



平成27年4月現在

(3) 特別区道幅員別延長・面積構成比

	4.0m未満	4.0m～ 5.5m未満	5.5m～ 8.0m未満	8.0m～ 11.0m未満	11.0m～ 13.0m未満	13.0m～ 19.5m未満	19.5m以上	計
延長(m)	49,536	43,461	60,816	38,814	38,974	16,234	5,035	252,870
比率(%)	19.6	17.2	24.1	15.3	15.4	6.4	2.0	
面積(m ²)	168,986	194,162	386,067	342,542	453,295	260,104	121,798	1,926,954
比率(%)	8.8	10.1	20.0	17.8	23.5	13.5	6.3	

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(6) 公園整備状況

○区立公園の数は平成20年から3箇所（約7ha）増加

○区民一人当たり公園面積は3㎡未満と東京都区部（※）と比較して小さい

※東京都23区では、人口一人当たりの都市公園等面積4.36㎡（平成28年4月1日現在）
（東京都都市公園等区市町村別面積・人口割比率表より）

↓ 現行都市マス改定時

区分	平成18年		平成19年		平成20年		平成21年		平成22年		平成23年	
	施設数	面積(㎡)	施設数	面積(㎡)	施設数	面積(㎡)	施設数	面積(㎡)	施設数	面積(㎡)	施設数	面積(㎡)
都立公園	3	133,593.01	3	133,593.01	3	133,593.01	3	133,593.01	3	133,593.01	3	133,593.01
区立公園	66	534,219.46	66	533,955.83	66	533,955.83	66	533,955.83	66	533,955.83	67	596,211.73
児童遊園	72	35,095.66	72	35,029.39	72	35,029.39	72	35,029.39	72	35,029.39	72	35,029.39
区管理外遊園	2	8,720.00	2	8,720.00	2	8,759.76	2	8,759.76	2	8,759.76	2	8,759.76
計	143	711,628.13	143	711,298.23	143	711,337.99	143	711,337.99	143	711,337.99	144	773,59.89
区民一人当たり公園面積	3.03		2.97		2.92		2.89		2.85		3.09	
遊び場	20	37,708.07	21	37,939.49	22	38,484.39	22	38,484.39	22	38,484.39	22	38,484.39

区分	平成24年		平成25年		平成26年		平成27年		平成28年	
	施設数	面積(㎡)	施設数	面積(㎡)	施設数	面積(㎡)	施設数	面積(㎡)	施設数	面積(㎡)
都立公園	3	133,593.01	3	133,593.01	3	133,593.01	3	133,593.01	3	133,593.01
区立公園	68	603,488.05	68	603,344.08	68	603,344.08	68	603,423.71	69	603,986.43
児童遊園	71	34,766.82	71	34,965.57	71	34,965.57	71	35,302.04	71	35,302.04
区管理外遊園	2	8,759.76	2	8,759.76	2	8,759.76	2	8,759.76	2	8,759.76
計	144	780,607.64	144	780,662.42	144	780,662.42	144	781,078.52	145	781,641.24
区民一人当たり公園面積	3.11		3.09		3.05		3.01		2.97	
遊び場	22.00	38,484.39	22	38,484.39	23	38,726.71	23	38,726.71	24	38,975.03

出典：墨田区行政基礎資料集（平成23年4月1日基準・平成28年4月1日基準）

27

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(7) まちづくりの状況

■主要推進プロジェクト

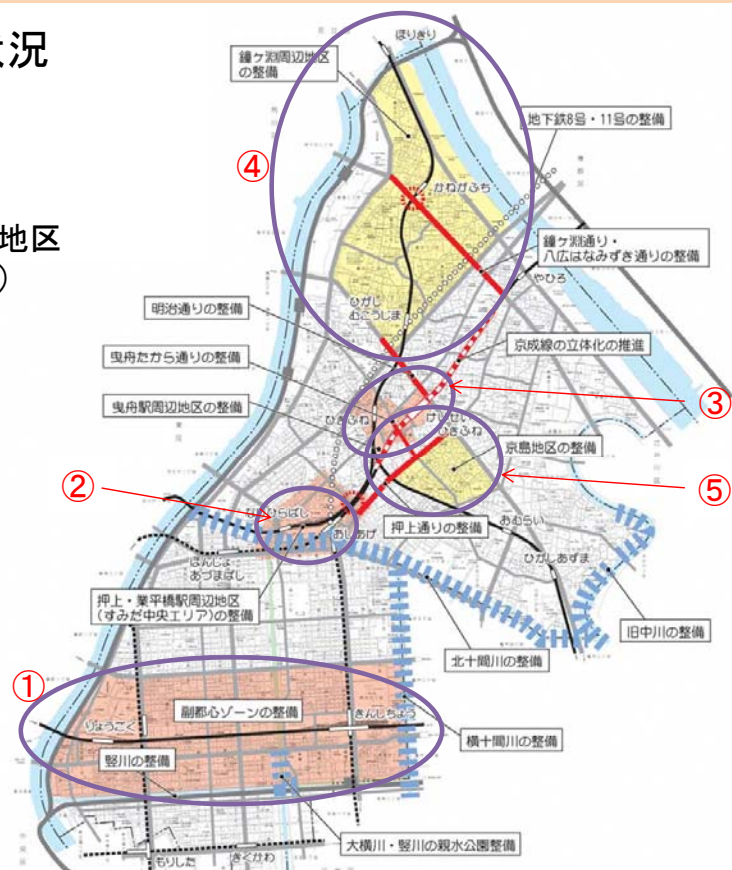
【拠点市街地関連】

- ①副都心ゾーン
- ②押上・業平橋駅周辺地区（すみだ中央エリア）
- ③曳舟駅周辺地区

【密集市街地関連】

- ④鐘ヶ淵周辺地区
- ⑤京島地区

凡 例	
	拠点市街地関連
	密集市街地関連
都市施設関連	
	区部における都市計画道路「第三次事業化計画」優先整備路線の整備
	京成線の立体化の推進
	東武線の立体化の推進（道路との交差部分）
	地下鉄（構想線）
	河川の整備



出典：墨田区都市計画マスタープラン（H20.3）

28

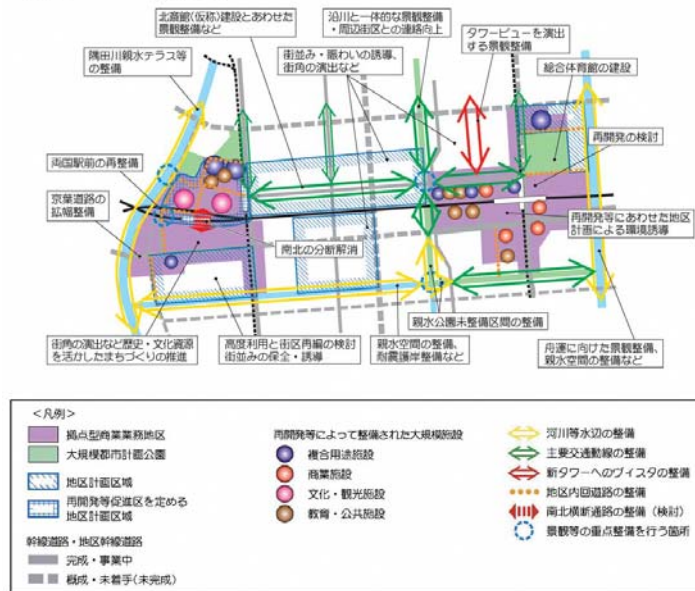
4. 現行都市マス改定後のまちの変化

（７）まちづくりの状況

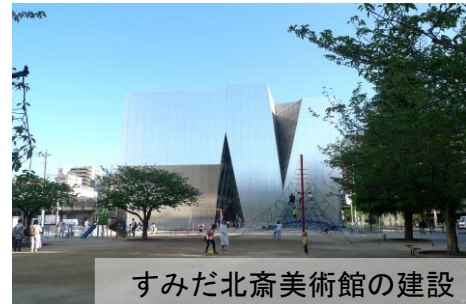
【拠点市街地関連】

①副都心ゾーン

【副都心ゾーンの整備構想】



出典：墨田区都市計画マスタープラン（H20.3）



4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(7) まちづくりの状況

【拠点市街地関連】①副都心ゾーン



施工前



施工後



施工前



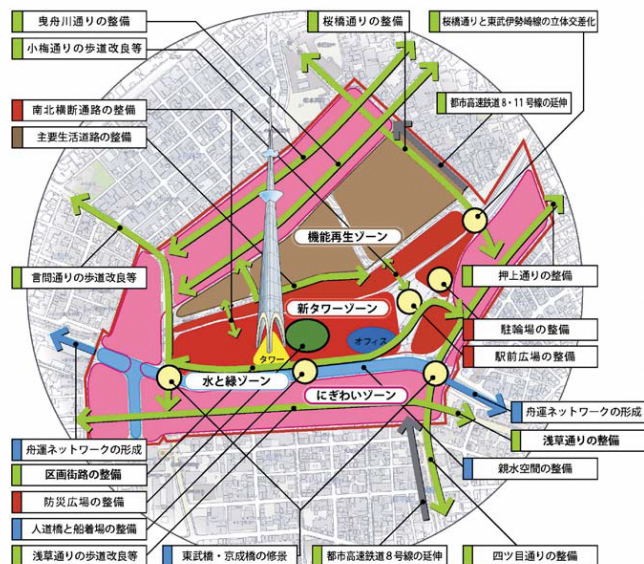
施工後

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(7) まちづくりの状況

【拠点市街地関連】

②押上・業平橋駅周辺地区（すみだ中央エリア）



出典：墨田区都市計画マスタープラン（H20.3）



31

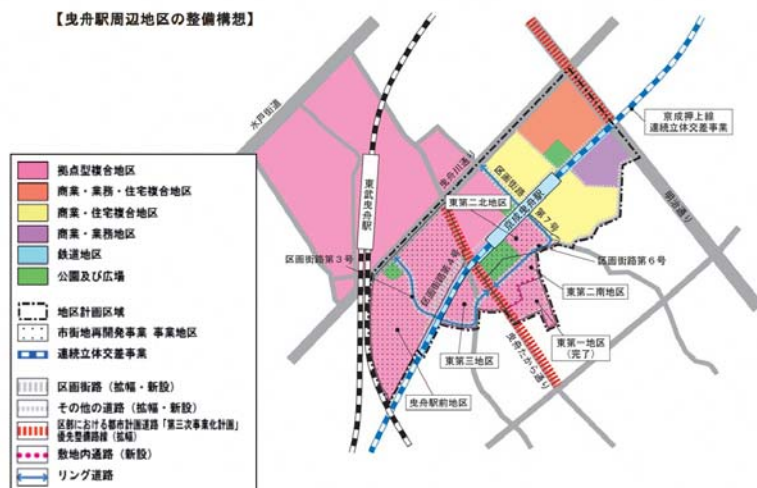
4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(7) まちづくりの状況

【拠点市街地関連】

③曳舟駅周辺地区

【曳舟駅周辺地区の整備構想】



出典：墨田区都市計画マスタープラン（H20.3）



32

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(7) まちづくりの状況

【密集市街地関連】

④鐘ヶ淵周辺地区

【鐘ヶ淵周辺地区の整備構想】



出典：墨田区都市計画マスタープラン (H20. 3)



33

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

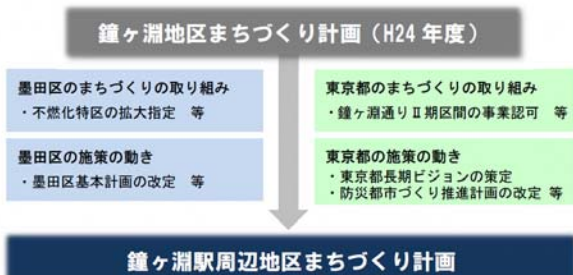
(7) まちづくりの状況

【密集市街地関連】

④鐘ヶ淵周辺地区

○鐘ヶ淵駅周辺地区
まちづくり計画の策定
(平成28年6月)

都市マス策定後の主な取組み



出典：鐘ヶ淵駅周辺地区まちづくり計画 (H28. 6)



34

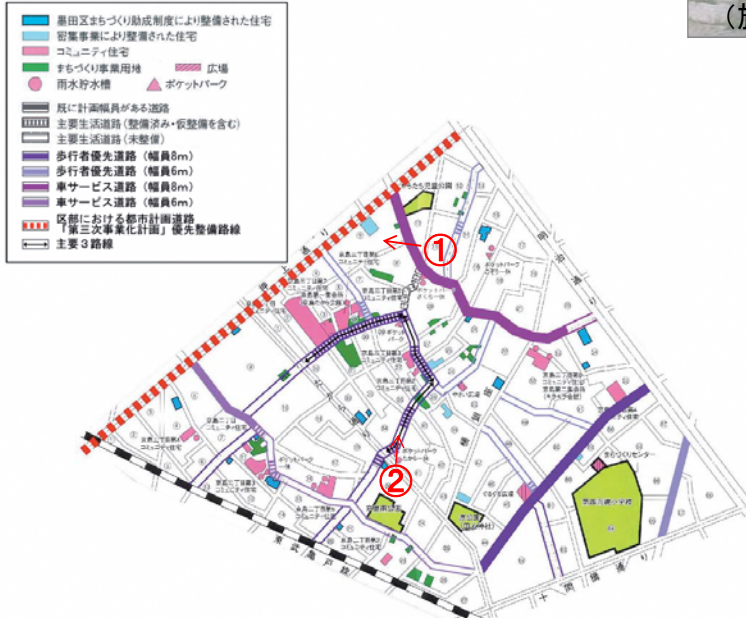
4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(7) まちづくりの状況

【密集市街地関連】

⑤京島地区

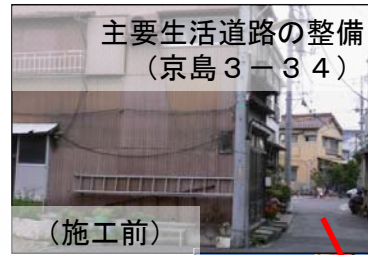
【京島地区の整備構想（京島まちづくり計画 道路の計画大枠）】



出典：墨田区都市計画マスタープラン（H20.3）

①

主要生活道路の整備
（京島3-34）



（施工前）



（施工後）

②

広場整備
（京島3-9）



35

4. 現行都市マス改定後のまちの変化

(7) まちづくりの状況

【密集市街地関連】⑤京島地区



平成28年度末現在

出典：墨田区まちづくり公社HP

36

5. 上位計画の概要

- (1) 墨田区基本計画の改定
- (2) 墨田区基本計画と墨田区総合戦略

5. 上位計画の概要

- (1) 墨田区基本計画の改定（平成28年6月）

計画期間：2016（平成28）年度～2025（平成37）年度

【基本目標】

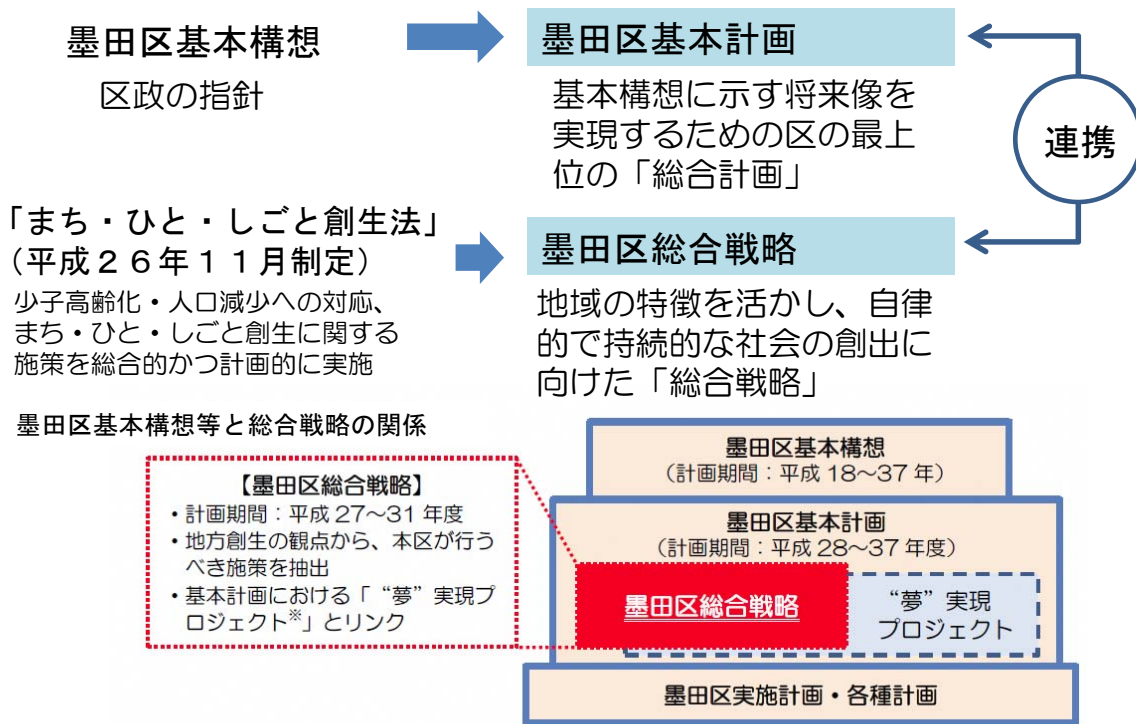
- I 「すみだ」らしさの息づくまちをつくる
- II 地域で快適に暮らせる「すみだ」をつくる
- III 新しい事業が起き、人が集まる「すみだ」をつくる
- IV 安心して暮らせる「すみだ」をつくる
- V 区民と区が協働で「すみだ」をつくる

【基本計画の特徴】

- ①協治（ガバナンス）を区の基本理念とした基本計画
- ②行政評価システム（施策の達成をはかる指標）を組み込んだ基本計画
- ③今後の公共施設等の整備を示した基本計画
- ④「“夢”実現プロジェクト」を掲げた基本計画

5. 上位計画の概要

(2) 墨田区基本計画と墨田区総合戦略

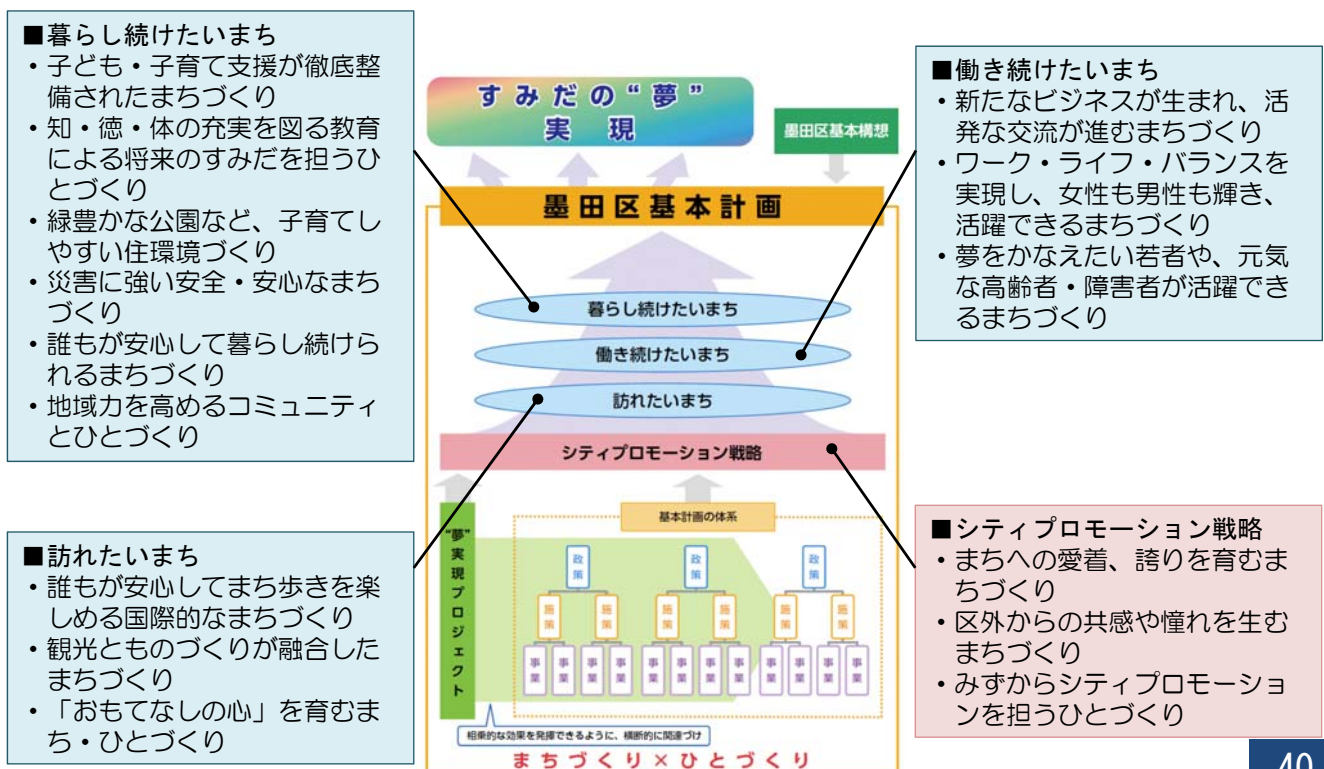


※ 「“夢” 実現プロジェクト」とは、墨田区基本計画全体をけん引するプロジェクト群を指しています。なお、プロジェクト期間は平成 28~32 年度です。 出典：墨田区総合戦略 (H28.3) p. 1

39

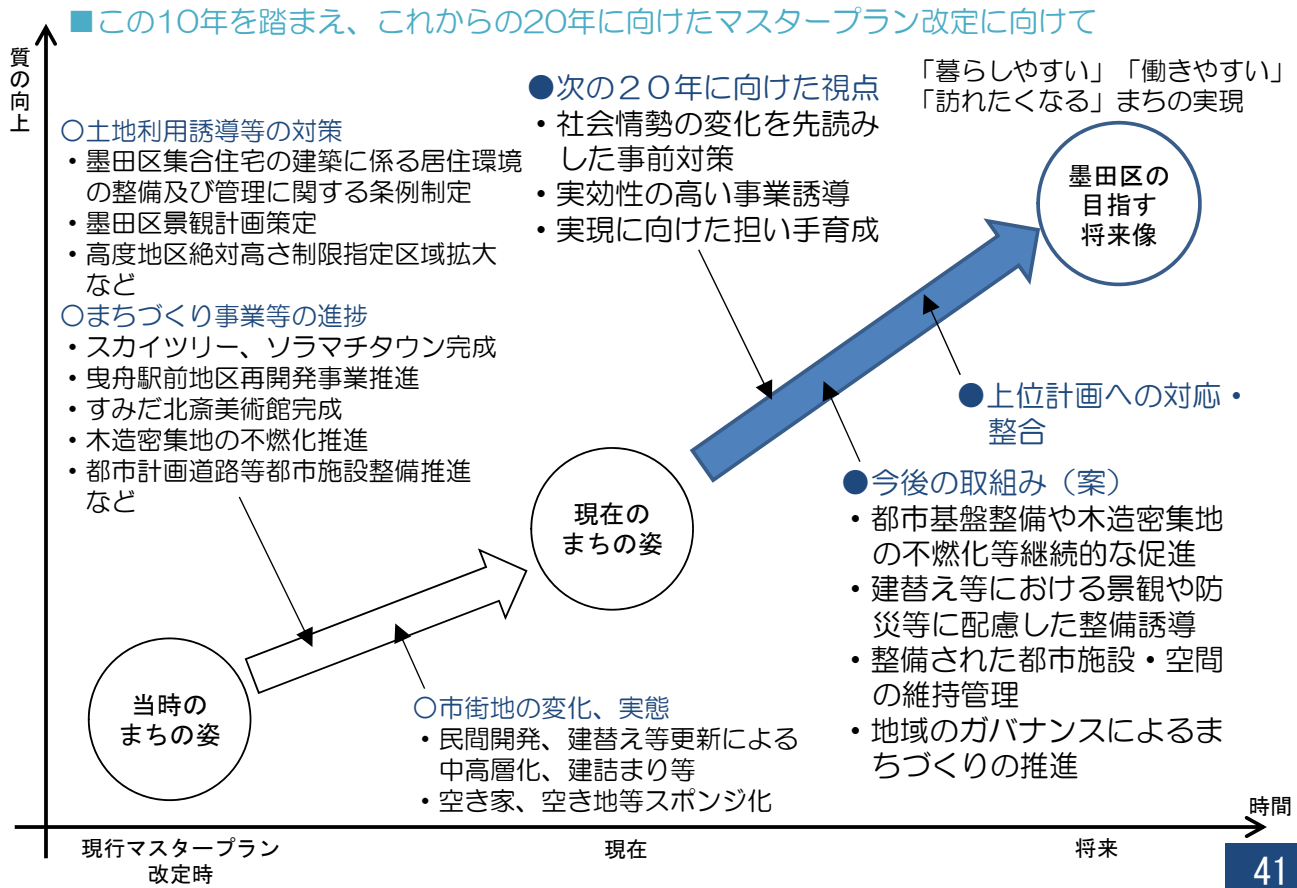
5. 上位計画の概要

“夢” 実現プロジェクト 「すみだの夢」の実現に向けて、区基本計画全体をけん引するプロジェクト事業



40

6. 基本計画の実現に向けたまちづくりの方向性



6. 基本計画の実現に向けたまちづくりの方向性

「暮らし続けたいまち」

○現行都市マス（抜粋）

- ・多様なニーズに対応した住まいの供給・誘導（P.87）
- ・緑に囲まれたまちづくり（P.92）
- ・水辺空間の再生によるアメニティ向上（P.69）
- ・建物の不燃化・耐震化の促進、密集市街地の安全性の向上（P.77、78）
- ・地域防災力・復興体制の強化（P.83）
- ・安全で快適な道路交通体系づくり（P.52）

○追加検討項目（案）

- ・次世代の育成につながる住環境づくり
- ・身近な生活や都市活動の拠点づくり
- ・持続可能な循環型都市づくり

6. 基本計画の実現に向けたまちづくりの方向性

「働き続けたいまち」



○現行都市マス（抜粋）

- ・商店街の活性化と連動した魅力ある商業空間の形成（P.99）
- ・ものづくりのまちとして蓄積した技術や技能を活かした高度な産業への転換（P.100）
- ・住工共存における環境配慮（P.104）

○追加検討項目（案）

- ・新たなビジネスが生まれ活発な交流が進むまちづくり
- ・企業と地域社会の連携による協働のまちづくり

6. 基本計画の実現に向けたまちづくりの方向性

「訪れたいまち」



○現行都市マス（抜粋）

- ・特徴ある産業観光の振興（P.101）
- ・歴史・文化資源を活用した景観づくり（P.96）
- ・東京スカイツリー周辺のにぎわいある景観づくり（P.97）
- ・東京スカイツリーを活かした回遊性のある観光ルートの形成（P.102）

○追加検討項目（案）

- ・安心してまちあるきを楽しめる国際的なまちづくり
- ・地域住民のまちへの愛着度を高めるまちづくり
- ・オリンピック・パラリンピック後の遺産（レガシー）の活用

7. 協働による計画づくり

○区民アンケート（9月）
○ポスターセッション（10月）

... ○対象：区民
○目的：区民意向把握



○WEBアンケート（12・1月）

... ○対象：子育て世代、区内在勤者、観光客など
○目的：「暮らす・働く・訪れる」のキーワードに沿った対象からのニーズ把握



都市づくりの方向性とまちづくりテーマ等設定



○ワークショップ（3月頃）

... ○対象：地域住民、まちづくり団体、町会など
○目的：活動団体とモデル的にワークショップを実施し、具体のアクションにつなげる