墨田区都市計画マスタープラン改定骨子の検討(資料編)

I 都市計画マスタープランの基本事項

○都市計画マスタープランの位置づけ(法的位置づけ、各種計画との関係)

Ⅱ 改定の背景

- 1. 社会経済情勢の変化
- 2. 上位・関連計画の改定

Ⅲ 現行プランの検証・評価

- 1. 改定の前提条件
- 2. まちづくりの方針に関する現状と課題
- 3. まちづくりの推進に関する状況
- 4. 区民意向調査

IV 都市計画マスタープラン改定に係る課題の抽出

- 1. 社会情勢の変化、社会的要請に係る課題
- 2. 墨田区の特性に係る課題

V 改定の視点と方向性

- 1. 都市計画マスタープラン改定の視点と考え方
- 2. 都市計画マスタープラン改定の方向性

第2回委員会での討議

- まちづくりの動向と課題
- ・改定に向けた検討課題

第3回委員会での討議

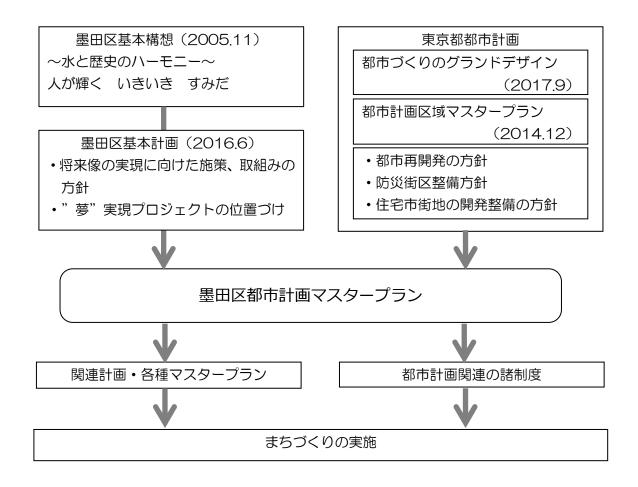
- 課題の整理(再)
- ・ 改定の視点
- ・改定の方向性、見直しのポイント

I 都市計画マスタープランの基本事項

- 〇都市計画法における市町村の都市計画に関する基本的な方針(法第18条の2)
- 〇現行の都市計画マスタープラン(以下「現行プラン」という。)の位置づけ
 - ・区基本構想・基本計画を上位とするハード部分の基本計画
 - ・都市計画法に基づく「整備、開発及び保全の方針」に即した基本計画
 - ・協治(ガバナンス)によるまちづくりを実践していくための指針
 - ・住まいとまちの復興をめざすための指針

〇計画の目標年次

・概ね20年後の都市の姿を展望したうえで目標を設定



Ⅱ 改定の背景

・現行プランが策定(平成20年3月)以降のまちづくり施策の実績や、社会経済情勢の変化、上位・関連計画の改定等を踏まえ、新たな都市計画マスタープランを策定する。

1. 社会経済情勢の変化

○少子高齢化・人口減少社会の進展

・全国的には平成17年から人口減少社会を迎えており、平成27年から37年にかけては「段階の世代」が後期高齢者となることから、ますますの高齢化の進展が懸念されている。

〇高度経済成長期に建設された各種施設の同時期の老朽化、公共施設のマネジメント

・高度経済成長期に多く建設された各種公共施設の老朽化に対して、財政運営を考慮した公共施設マネジメントが求められている。

○地球温暖化対策、低炭素化や生物多様性

・地球温暖化の進行や気候変動などに対し、二酸化炭素の排出量の削減に向けたエネルギー効率 のさらなる向上や消費量の抑制、再生可能エネルギーの積極的な導入が求められている。

○東日本大震災の教訓を踏まえた大規模災害への備えや迅速な復興

・東日本大震災と災害対策基本法の改正を受け、平成24年に東京都が公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」を踏まえ、「減災」の考え方に基づいた防災まちづくり、迅速な復興が可能な防災まちづくりが求められている。

○集中豪雨による都市型水害の多発

・近年、線状降水帯による想定を超えた豪雨や、ヒートアイランド現象によると考えられる局地 的な集中豪雨の頻発により、河川の氾濫や内水氾濫など都市型水害への対応が求められている。

〇技術革新、ICT の進化

・ICT (情報通信技術) や交通手段の技術革新や交通網の発展による、人・物・資金・情報の 移動の即時性の高まりや国際化や、生産過程等における技術革新への対応が求められている。

○国際化、経済活性、東京圏の多様性や文化交流などの進展

・国際化とともにインバウンド観光や外国人移住者が増えており、多文化共生が求められている。

○都市間競争の激化と都市の個性・魅力づくりや都市のマネジメント

・グローバル化の進展にともなう国際競争や人口減少社会における都市間競争の激化が生じており、国際都市としての個性的で魅力あるまちであり続けることが求められている。

○2020年東京オリンピック・パラリンピック、2027年東京名古屋間のリニア開通など今後の展望

・東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会を一過性のイベントとするのではなく、都市 のさらなる発展につなげていく視点や、リニア中央新幹線開通により期待されるスーパー・メ ガリージョン (広域経済圏) の形成を見据えた都市づくりの視点が求められている。

2. 上位・関連計画の改定

・都市計画マスタープランに関連する国、東京都、墨田区の計画について整理する。

(1) 国のまちづくり施策

〇都市計画に関する諸制度の今後の展開について(H24.9.3)

■基本的な考え方(抜粋)

- ・**集約型都市構造化**:日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する「集約型都市構造化」を目指すべき
- ・都市と緑・農の共生:地球環境問題の対応策の一つであるのみならず、子育て世帯や 高齢者など多世代にとって良好な居住環境が確保された住みよいまちづくりの実現 を図る
- ・民間活動の重視: 必要なインフラが相当程度整備され、集約化や都市の再編が求められる場面においては、都市の中心的な役割を持っている住宅、医療・福祉施設などの民間施設を目指すべき将来像に導いていくため、従来の都市計画手法の適切な運用ばかりに依存せずに、「民間活動の重視」を旨とするべき

○国土のグランドデザイン 2050 (平成 26 年 7 月公表)

■基本戦略

- (1) 国土の細胞としての「小さな拠点」と、高次地方都市連合等の構築
- (2) 攻めのコンパクト・新産業連合・価値創造の場づくり
- (3) スーパー・メガリージョンと新たなリンクの形成
- (4) 日本海・太平洋2面活用型国土と圏域間対流の促進
- (5) 国の光を観せる観光立国の実現
- (6) 田舎暮らしの促進による地方への人の流れの創出
- (7) 子供から高齢者まで生き生きと暮らせるコミュニティの再構築
- (8) 美しく、災害に強い国土

〇立地適正化計画制度の創設 (H26.2)

- ・医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要。
- ・都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクト なまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設された。
- ○新たな時代の都市マネジメントはいかにあるべきか(中間とりまとめ)(H27.7.27) 社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会 都市計画部会新たな時代の都市マネジメント小委員会答申

■今後の都市政策に求められるもの

- 1 一連の時間軸の意識・トータルでの都市空間の形成
- ・施設・インフラの整備・更新に当たり、計画・整備、管理運営から、更新、新たな利活用、場合によっては整理合理化に至る一連の時間軸を意識する視点が重要。
- ・コンパクトシティ化を進めるなど都市全体の観点から、子育て支援、医療・福祉等の 民間施設も含めたトータルでの都市空間の形成を図る視点が重要。
- 2 「民」の実力・知見の最大限の発揮
- ・経済合理性の発揮や、きめ細かなニーズへの迅速な対応など、「民」の実力・知見が 最大限に発揮されるようにする視点が重要。

(2) 東京都の都市づくり

①東京都の都市づくりのグランドデザイン(平成29年9月)

- ・2040 年代の目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた、都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示している。
- ・東京都の都市づくりのグランドデザインにおける目標、地域区分の位置づけ

■都市づくりの目標

「活力とゆとりのある高度成熟都市」~東京の未来を創ろう~

■目指すべき都市構造

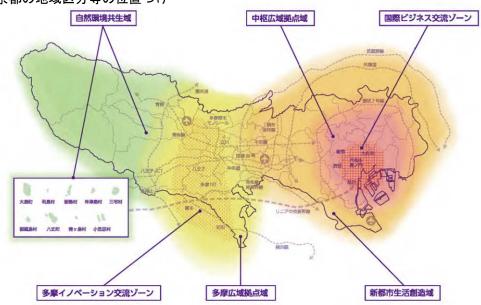
○東京圏における今後の都市構造の考え方

- ・概成する環状メガロポリス構造を最大限活用
- ・コンパクトで多様な特色ある地域構造をつくる
- ・業務機能の受け皿としての都心、副都心の考え方からの脱却
- ○広域的なレベルの都市構造—交流・連携・挑戦の都市構造
- ○地域的なレベルの都市構造—集約型の地域構造
- ○「個性」に着目した地域づくりと新たな土地利用の展開

■中枢広域拠点の将来イメージ

- ○国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成されたエリアで、グローバルな交流による新たな価値を生み続けている
- ○芸術・文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点の形成、歴史的資源や風情のある街 並みなど、それぞれの個性を発揮し、東京の魅力を相乗的に向上させている
- ○老朽建築物の更新、木造住宅密集地域の解消、緑や水辺の空間の保全創出などの進展

図 東京都の地域区分等の位置づけ



出典:東京都「東京都の都市づくりのグランドデザイン」平成29年9月

②東京都における墨田区の位置づけ

○都市計画区域マスタープラン(東京都都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

(平成 26 年 12 月 18 日告示)

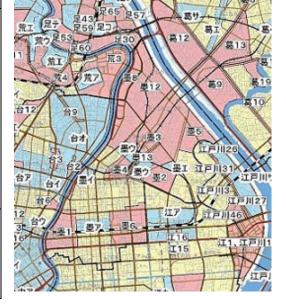
- ・2025 (平成 37) 年を目標年次として、集約型の地域構造として都心、副都心(錦糸町・亀戸を含む 7 か所)、新拠点、各都市で構成する中核拠点を示している。
- ・その後、平成29年9月策定の「都市づくりのグランドデザイン」により、「都心、副都心の考え方からの脱却」が示された。

〇都市再開発の方針(平成27年3月変更)

- ・特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(都市再開発法第2条の3第1項第2号又は第2項))である「再開発促進地区(2号又は2項地区)」、また再開発促進地区には至らないが、今後、再開発の機運の醸成を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区である「誘導地区」として、以下の13地区が指定されている。
- ・平成27年3月変更により、「再開発促進地区(2号又は2項地区)」に押上通り(墨田区)地区が追加された。

図 墨田区内の再開発促進地区(2号又は2項地区)及び誘導地区

種別	番号	地区名
再開発促進	墨1	両国地区
地区(2号又	墨 2	文花地区
は2項地区)	墨 3	東向島・京島・八広地区
	墨 4	押上・業平橋駅周辺地区
	墨 5	東墨田地区
	墨 6	錦糸町駅周辺地区
	墨8	白鬚東地区
	墨 12	鐘ヶ淵周辺地区
	墨 13	押上通り (墨田区) 地区
誘導地区	墨ア	亀沢
	墨イ	吾妻橋
	墨ウ	向島・押上周辺
	墨エ	文花三丁目



出典:東京都「都市再開発方針の概要」平成27年

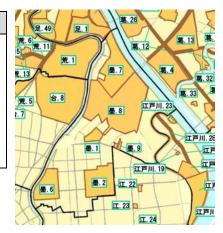
〇住宅市街地の開発整備の方針 (平成 27 年 3 月変更)

- ・住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区「重点地区」として、以下の6地区が指定されている。
- ・平成27年3月変更により、重点地区に文花一丁目地区が追加された。

図 墨田区内の重点地区

番号	地区名
墨1	押上・業平橋駅周辺地区
墨 2	錦糸町駅周辺地区
墨 6	両国地区
墨 7	鐘ヶ淵周辺地区
墨8	東向島・京島・八広地区
墨 9	文花一丁目地区





〇防災街区整備方針(平成 26 年 12 月変更)

- ・特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべきと相当規模の地区である「防災再開発促進地区」として、以下の2地区が指定されている。
- ・平成 26 年 12 月変更により、2地区とも防災公共施設が新規指定され、東向島・京島・八広地区は面積が拡大された。

図 墨田区内の防災再開発促進地区

番号	地区名
墨1	東向島・京島・八広地区
墨 2	鐘ヶ淵周辺地区

出典:東京都「防災街区整備方針の概要」平成26年



○防災都市づくり推進計画(平成28年3月改定)

- ・防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する「重点整備地域」として、以下の 3地区が指定されている。合わせて、「不燃化特区」として老朽建築物の除却や建替え等、各 区が推進している不燃化の取組に対し、支援を行っている。
- ・平成 26 年 12 月変更により、2 地区とも防災公共施設が新規指定され、東向島・京島・八広地区は面積が拡大された。

図 墨田区内の重点整備地域

整備地域名	重点整備地域名					
墨田区北部• 亀	京島周辺地区(※53%)					
戸地域	鐘ヶ淵周辺地区(※53%)					
(※63%)	押上二丁目地区(※73%)					

注 (※) は平成27年時点不燃領域率

出典:東京都「防災都市づくり推進計画」平成 28 年



(3) 墨田区の上位・関連計画

〇墨田区基本構想 · 基本計画

・平成 28 年度から 10 年間の区政運営について、「暮らし続けたい・働き続けたい・訪れたいまち」となるために、優先的かつ重点的に取り組む施策を"夢"実現プロジェクトを位置付け

■ "夢" 実現プロジェクト

- 1 「暮らし続けたいまち」の実現
- 2 「働き続けたいまち」の実現
- 3 「訪れたいまち」の実現

■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

〇現行プランと区の関連計画

・現行プランの策定後、各分野で計画が策定され、推進されている。

現行プランの項目			関連計画・各種マスタープラン				
△/ /- / #-##	土地利用の方	7針	公共施設等総合管理計画 (H28.3)				
		道路等	公共施設等総合管理計画 (H28.3)				
		但陷守	交通バリアフリー道路特定事業計画 (H27.6)				
		公共交通	交通バリアフリー道路特定事業計画 (H27.6)				
全体構想	都市施設等	公園·緑地	緑の基本計画 (H23.2)				
	の方針	公图 旅地	公園マスタープラン (H22.11)				
		河川	北十間川水辺活用構想				
		1.37.1	隅田川水辺空間等再整備構想(H18.4)				
		供給処理施設	一般廃棄物処理基本計画(H23.4)				
			空家等対策計画(H29.6)				
	防災に関する	分野の方針	地域防災計画 (H28 年度修正)				
			耐震改修促進計画(H28.9)				
			住宅マスタープラン(H29.3)				
			健康づくり総合計画 (H28.3)				
	定住に関する	分野の方針	文化芸術の振興に関する基本指針 (H25.6)				
			まなびプラン(第三次生涯学習推進計画、H24.3)				
分野別構想			第三次地域福祉計画(H23.3)				
刀利加州心	 環境に関する	分野の古針	第二次環境の共創プラン(環境基本計画、H28.3)				
	水光で戻する))] E] V))] E	地球温暖化対策地域推進計画 (H20.3)				
	 景観に関する	分野の古針	景観計画 (H29.6 改定)				
	泉戦に関する) / J 平 v / / J 平 l	景観基本計画(H20.3)				
			観光振興プラン(H27.4)				
	 産業に関する	分野の古針	産業振興マスタープラン (H25.3)				
	三木に因りる	/ / / 1 * / / / 平	工業振興マスタープラン(H21.3)				
			商業活性化すみだプラン (H19.3)				

Ⅲ 現行プランの検証・評価

1. 改定の前提条件

(1) 墨田区の市街地形成過程

○震災・戦災と復興

- ・江戸期の本庄(本所)地区の形成、水運によるまちの発展
- ・近代以降の市街地の広がり、工場地帯の形成
- ・関東大震災と震災復興区画整理事業の実施
- 戦災復興区画整理事業の実施

〇戦後、高度経済成長期

- ・住商工混在地域の拡大
- ・高密度市街地の形成、北部地域の基盤整備が遅れたままの市街化進行による密集市街地形成
- ・河川の埋立、道路や公園等の整備

〇安定成長期、まちづくりの進展

- 鉄道駅周辺の拠点地区整備
- ・大規模工場跡地における複合開発の進行
- ・木造密集市街地のまちづくり
- ・地区計画の活用など、地区の特性に応じたまちづくり







出典:墨田区都市計画マスタープラン (H20.3)

(2)区の地域特性

①人口•世帯

- ・平成7年を境に人口は減少から増加傾向に転じ、平成27年には25万6千人を超える
- ・若年層の転入超過を主な要因とした人口増加傾向が続いている
- ・平成17年から同27年にかけて、南部地域での人口増加が比較的多くみられる
- ・平成 42 (2030) 年頃までは増加傾向が続くものと推計されており、転入超過傾向が続くことが 主な要因と考えられる
- ・単身世帯や高齢者人口の割合が増加傾向にあり、南部地域で単身世帯が多くみられ、北部地域 で高齢者の割合が高い
- ・高齢者単身世帯や高齢者のみの世帯について、北部地域での割合が高い

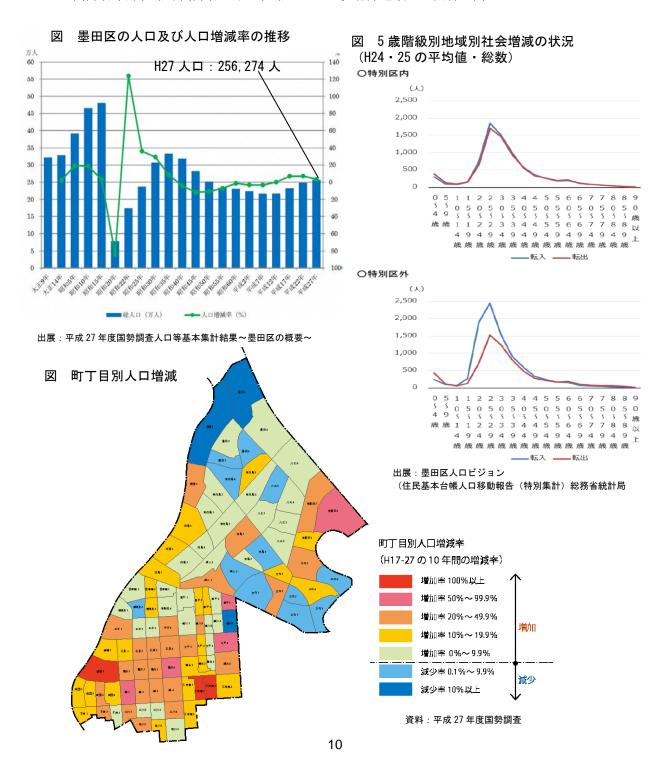
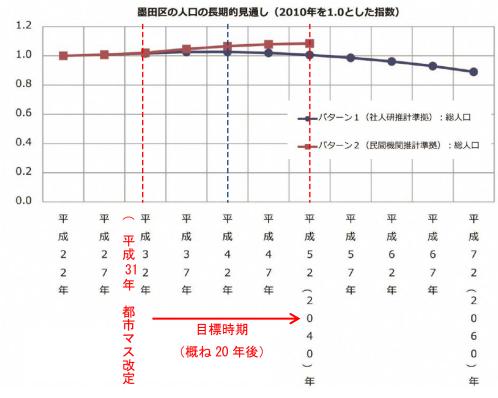


図 墨田区の総人口の将来推計



出展:墨田区人口ビジョン(住民基本台帳人口移動報告(特別集計)総務省統計局

図 世帯人員別一般世帯数の推移

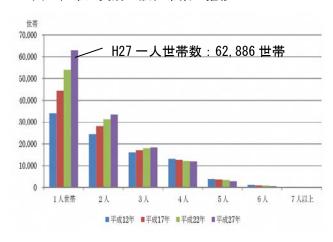


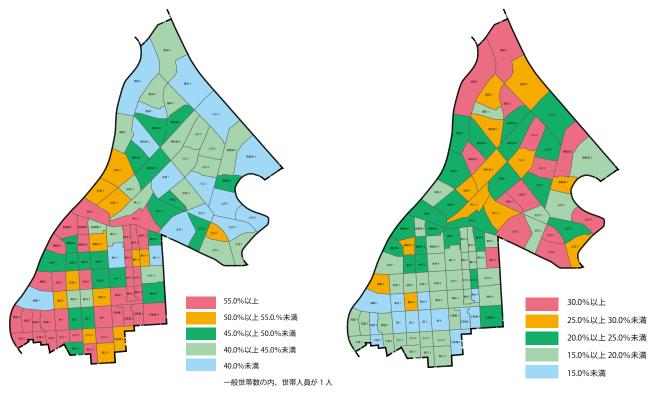
図 年齢(3区分)別割合の推移



出展: 平成 27 年度国勢調査人口等基本集計結果~墨田区の概要~

図 町丁目別 単身世帯率 (H27)

図 町丁目別 高齢化率(65歳以上人口比)(H27)

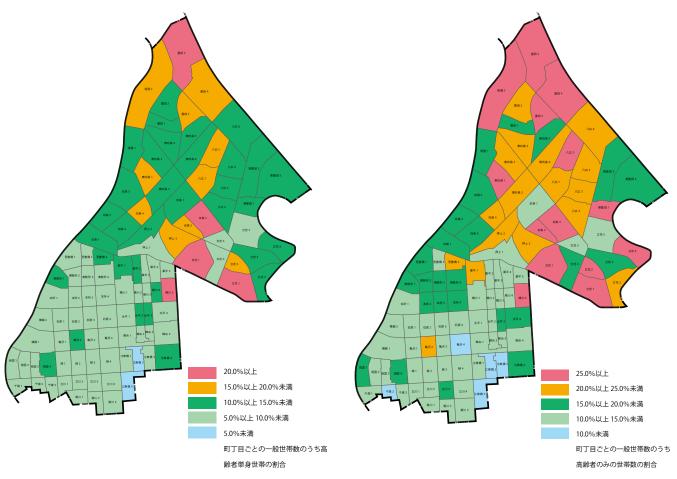


資料:国勢調査

資料:国勢調査

図 町丁目別 高齢者単身世帯率 (H27)

図 町丁目別 高齢者のみの世帯率 (H27)

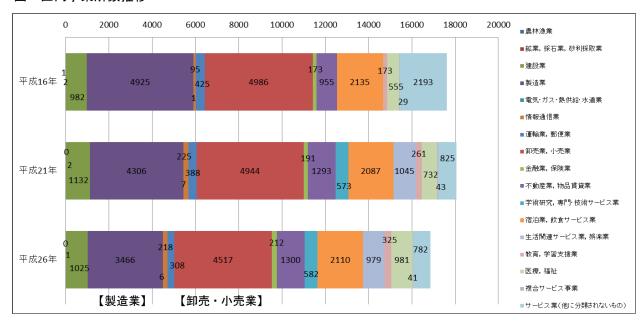


資料: 国勢調査 資料: 国勢調査

②産業関連

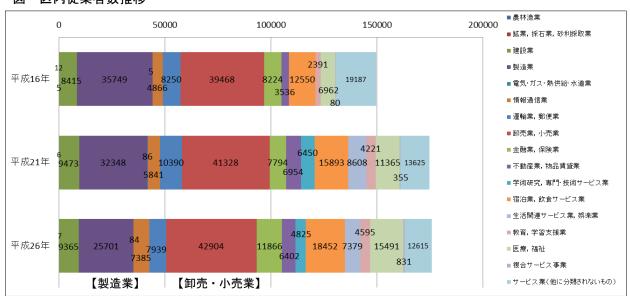
- ・製造業・卸売・小売業の事業所数の減少
- ・製造業の従業者数は減少しつつあり、卸売・小売業や金融業、宿泊業・飲食サービス業、医療・ 福祉関連業の従業者は増加しつつある
- ・区内で働く人の就業状況をみると、男性、女性ともに本区の主要産業である製造業と卸売・小 売業に従事する労働人口が多い
- ・女性については、宿泊業・飲食サービス業、医療・福祉に従事する労働人口が男性を大きく上 回っている
- ・15歳以上の就業人口では、自区内での従業が多い。

図 区内事業所数推移



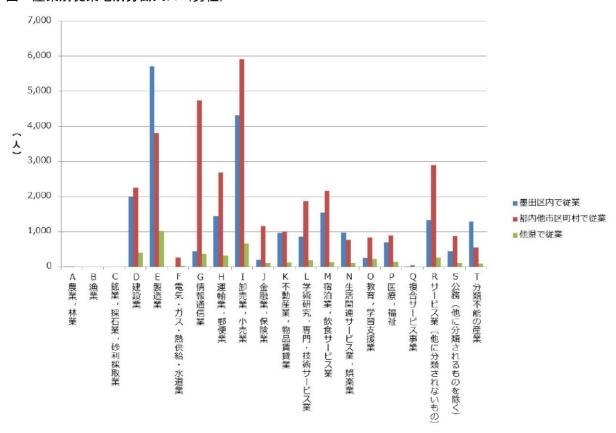
資料:経済センサス-基礎調査

図 区内従業者数推移



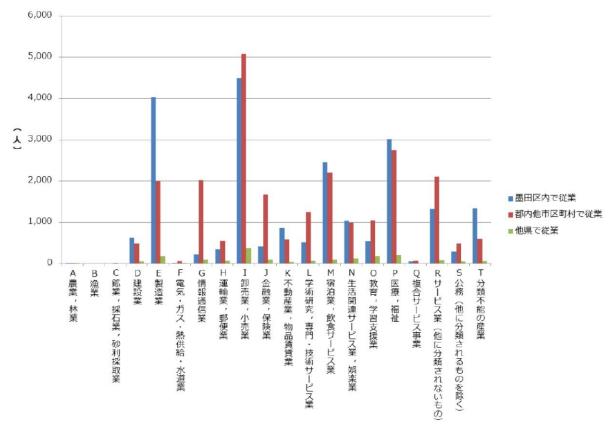
資料:経済センサス-基礎調査

図 産業別従業地別労働人口(男性)



出典:墨田区人口ビジョン(資料:平成22年国勢調査)

図 産業別従業地別労働人口(女性)



出典:墨田区人口ビジョン(資料:平成22年国勢調査)

図 通勤通学地別 従業・通学者数(流出人口/平成22年)

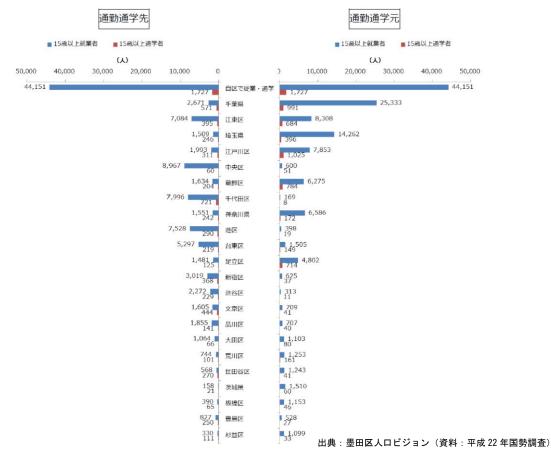
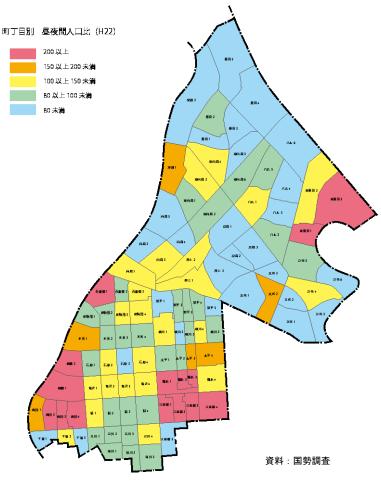


図 町丁目別昼夜間人口比(H22)

- ・区全体の昼夜間人口比は、約 110 で 昼間人口が約1割多くなっている
- ・区から通勤通学先は、中央区、千代 田区、港区や江東区が多くを占める
- ・千葉県や埼玉県から多くの人々が本 区に通勤されている
- ・町丁目別に昼夜間人口比をみると、 両国駅、錦糸町駅周辺は昼間人口が 夜間人口の2倍以上となっている



③市街地の動向、変容

- ・東京スカイツリー®や駅周辺の再開発が進展している
- ・共同住宅(マンション)やミニ開発等住宅建設の進行と街並みの変化、高密度化がみられる
- ・南部地域での中高層共同住宅居住世帯が多くみられる

図 住宅の建て方別住宅に住む一般世帯割合の変化

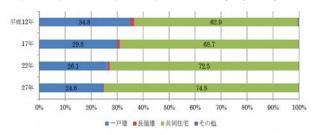
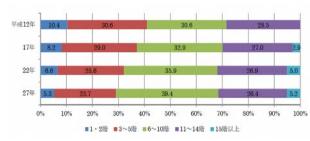




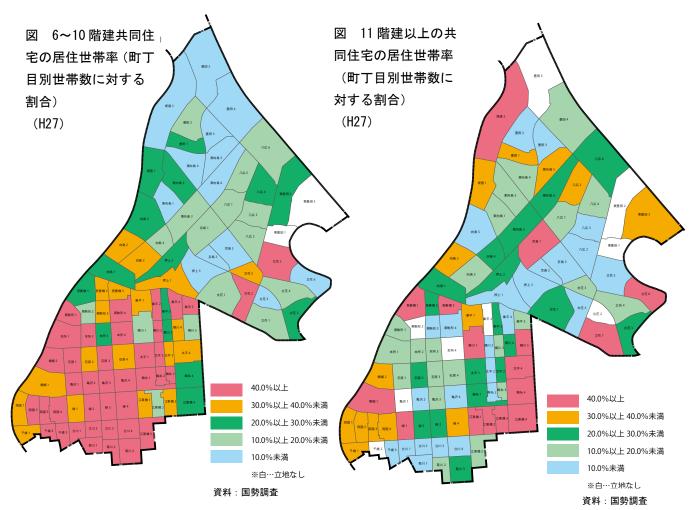
図 居住する住宅の総階数別共同住宅割合の推移







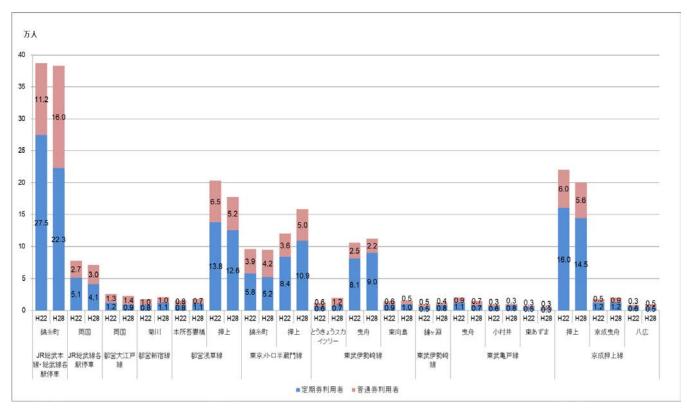
出展: 平成 27 年度国勢調査人口等基本集計結果~墨田区の概要~



③交通関連

- ・駅別乗降人員では、錦糸町駅が突出して多く、次いで各線の押上駅が多い
- ・H22 と H28 の 2 時点比較では、乗降人員が減少する駅が多く、特に定期利用者が減少
- ・東京スカイツリー®周辺のスカイツリー駅と半蔵門線押上駅、曳舟駅での増加がみられる

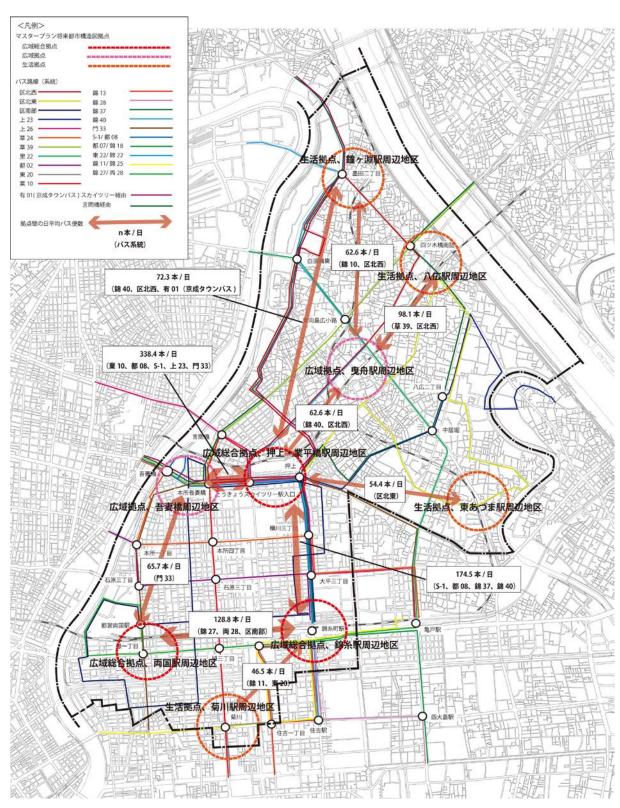
図 駅別乗降人員 (H22、H28)



資料:大都市交通センサス

- ・鉄道駅を中心とした地域拠点間を結ぶようにバス交通網が形成されている
- ・バス交通について、吾妻橋〜押上駅〜錦糸町駅を結ぶ路線の本数が最も多く、本所吾妻橋〜押上駅間では一日300本以上ある

図 バス交通の状況

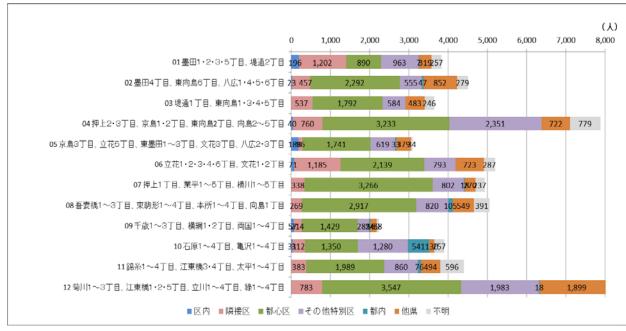


資料:バス事業者路線図及び時刻表をもとに作成注:本数は、系統ごとの往復平均本数の合計

参考) 墨田区内からの就業地・就学地への移動について

・区内から都心区(千代田区、中央区、港区、新宿区)への通勤・通学が多い

図 H28 居住地ゾーン別就業地・就学地別人員(定期券)

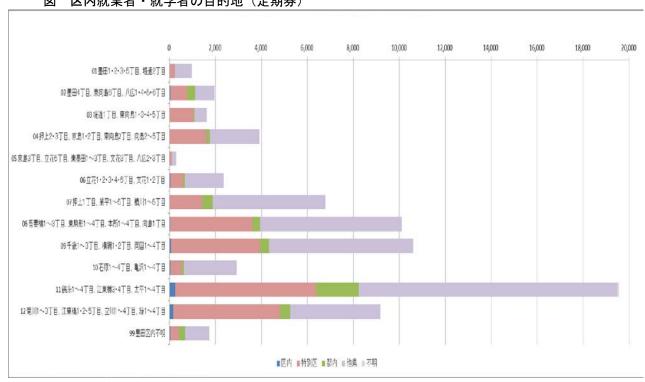


資料:大都市交通センサス(H28)

参考)区外から区内の就業地・就学地への移動について

- ・他の特別区や他県からの通勤・通学が多い
- ・錦糸町駅や両国駅周辺、区役所周辺は他県からの通勤・通学者が多い

図 区内就業者・就学者の目的地 (定期券)



資料:大都市交通センサス (H28)

(3) まちづくりの動向

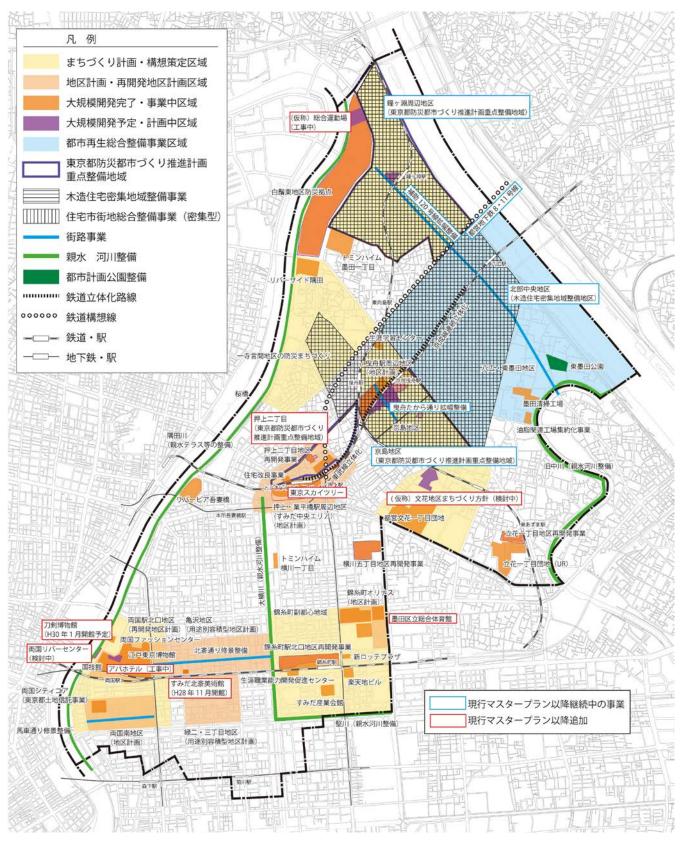
・現行マスタープラン策定以降の主なまちづくりの取組み

年次	記付マスターノフン東足以降の土なまらつくりの 計画・制度等	事業・施設等
平成平成		尹耒• 旭臤守
20 年	○墨田区観光まちづくり総合交通戦略策定	
20 +	○区立学校適正配置等実施計画策定	
	○地球温暖化対策地域推進計画策定	
	○集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び	
	管理に関する条例施行	
平成	○新・工業振興マスタープラン策定	○すみだ地域ブランド戦略事業の開始
21年	○景観法に基づく景観行政団体	○分譲マンション・沿道建築物等耐震化促進
	○すみだ環境区宣言、墨田区景観計画策定	事業の開始
平成	○高度地区変更	○両国観光案内所を開設
22 年	○墨田区協治(ガバナンス)推進条例公布	
平成	○墨田区地域福祉計画、区民の健康づくり総	○観光ガイド向け教本「すみだ街歩きガイド」
23 年	合計画(後期計画)策定	作成
,		○大学誘致のための公募開始
		○錦糸公園野球場、旧中川水辺公園オープン
平成	○墨田区協治(ガバナンス)推進基金条例公	○すみだ障害者就労支援総合センター開設
24 年	布、同基金設置	○区内循環バス「すみだ百景 すみまるく
	○墨田区木造建築物防火・耐震化改修促進助	ん・すみりんちゃん」運行開始
	成条例公布	○人道橋「おしなり橋」開通、「おしなり公
	○墨田区地域プラザ条例公布	園」開園、押上駅前自転車駐車場開設
	○墨田区文化芸術振興基本条例公布 ○墨田区船着場条例公布	○すみだ防犯センター開設 ○東京スカイツリー®開業
	○緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成(耐	○ 「
	震改修) 開始	
平成	○両国観光まちづくりグランドデザイン策定	○あずま図書館・寺島図書館閉館
25 年	○墨田区待機児童解消計画策定	○向島中学校・鐘淵中学校・桜堤中学校閉校
		○八広地域プラザ「吾嬬の里」、ひきふね図
		書館開館
		○おしなり公園船着場ほか4箇所一般開放 ○町会・自治会にスタンドパイプ配布開始
		○前云・日伯云にベクンドバイノ配利開始 ○京成押上線上り線高架化
		○木成件工線エッ線固木に ○本所地域プラザ「BIG SHIP」開館
平成	○墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例	○吾嬬第一中学校・立花中学校閉校、吾嬬立
26年	施行	花中学校開校
	○墨田区洪水・都市型水害ハザードマップ発	○防災情報アプリ「墨田区防災マップ」開始
	行(※)	
	○墨田区客引き行為等の防止に関する条例施	
平成	<u>行</u> ○墨田区高齢者福祉総合計画、第6期介護保	○京成押上線京成曳舟駅完全高架化
27 年	〇 型 口 区 同 断 自 価 位 秘 占 前 画 、 弟 も 朔 力 護 休 険 事 業 計 画 改 定	
平成	○広報広聴戦略プラン策定	○第1回「すみだタウンミーティング」開催
28年	○墨田区基本計画策定	○厚生会館・家庭センター・環境ふれあい館
		閉館
		○ひきふねどんぐり公園開園
		○すみだ北斎美術館開館
₩	○田田区八添みいなん。いの英工笠畑ヶ間よっ	○両国観光案内所移転
平成 29 年	○墨田区分譲マンションの適正管理に関する 条例施行	○すみだ中小企業センター閉館○歴史文化公園「区立梅若公園」開園
29 +	※別施行 ○墨田区文化・スポーツ地区建築条例公布	○歴史文化公園 「区立佛石公園」
	○至田匹入山 ハか ノ地匹廷宋木四五州	○百妻橋観光案内所移転
		○日安偏既元宋r1万79年 ○すみだの魅力発信サイト「スキダカラスミ
		ダカラ」開設
		=

(※) 墨田区洪水・都市型水害ハザードマップは平成30年度に改定予定

資料:「墨田区区勢概要 2017」もとに作成

図 まちづくりの状況



2. まちづくりの方針に関する現況と課題

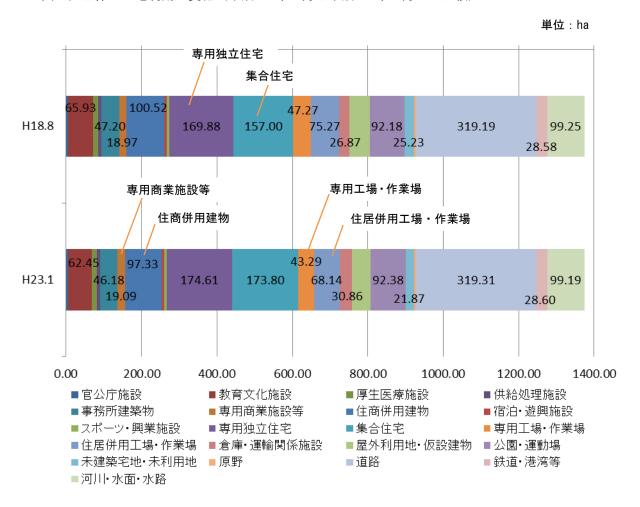
・現行マスタープランのまちづくり方針の項目に沿って、各課ヒアリングや、社会情勢や市街地 の変容より現況と課題を整理

(1) 土地利用に関する現況と課題

〇土地利用の現況

- ・南部地域を中心に中高層マンションの増加、北部地域を中心に3階建戸建て住宅の増加などがみられる
- ・住商併用建物や住居併用工場・作業場建物の用地が減少する一方で、集合住宅用地が増加して おり、商店や工場の跡地での集合住宅立地が進んでいると考えられる

図 区全体の土地利用の変化(平成18年8月と平成23年1月での比較)

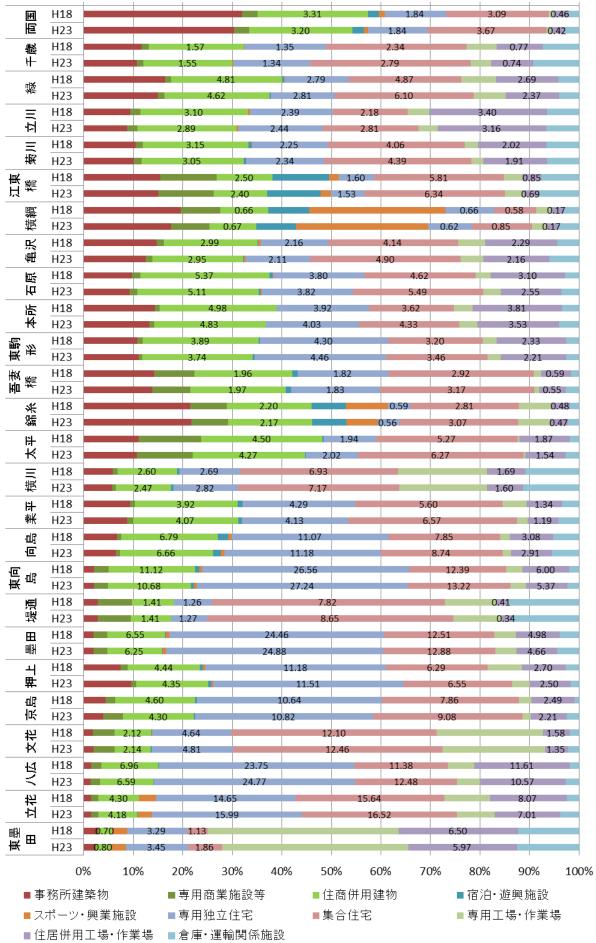


上段:平成18年8月現在

下段: 平成 23 年 1 月現在

数値:面積(ha)

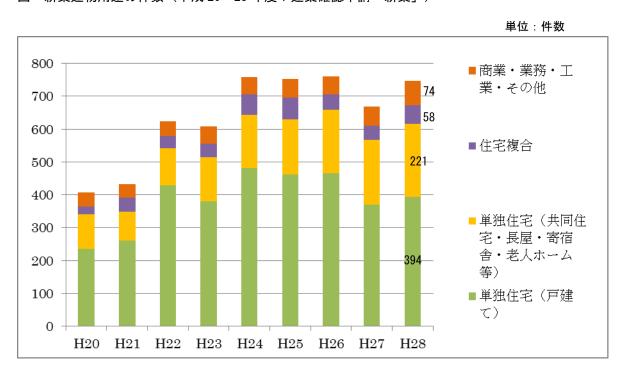
図 町別住居系・商業系・工業系土地利用の変化



〇建築動向

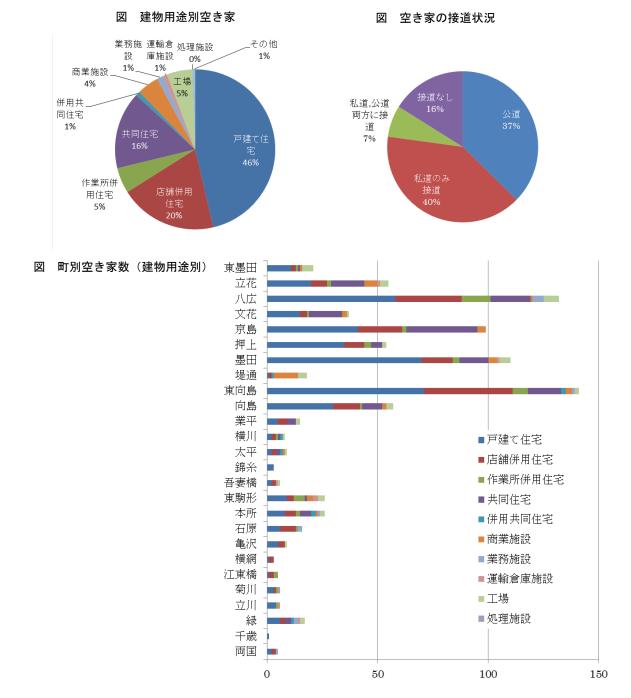
- ・平成24年以降は年間約700件前後の新築件数で推移している。
- ・新築建物の8割以上が住宅専用(戸建て・共同)であり住宅地化が進んでいる。その中でも共同住宅等については社会経済状況によらず増加傾向だった。

図 新築建物用途の件数 (平成 20~28 年度:建築確認申請「新築」)



〇空き家の状況

- ・「墨田区空き家実態調査(平成29年1月)」より、空家(※)の調査対象物件の状況を整理する
- ・本調査では区内に 889 件あり、約半数が戸建て住宅で、ついで店舗併用住宅、共同住宅(長屋 含む)が多い
- ・空き家の接道状況について、私道にのみ接道しているものが約40%、未接道敷地が約16%ある
- ・空き家は、東向島、八広、墨田、京島など北部地域に多くみられる



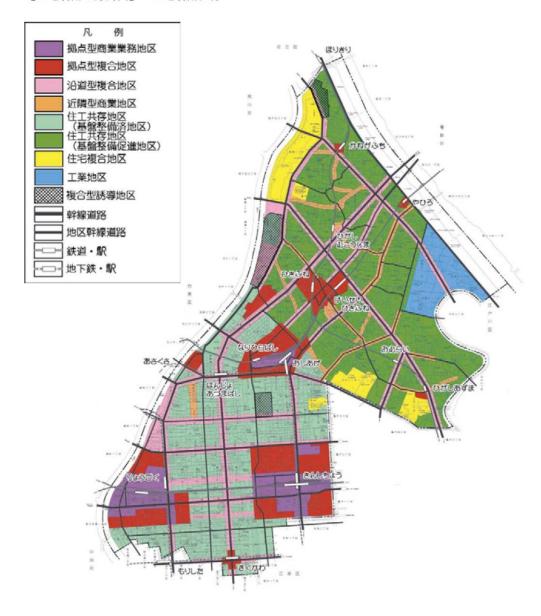
- (※)区内に存在する建築物(倉庫、工場等を含む)のうち、調査時(平成28年5月~平成29年1月)において使用されていない可能性のある建築物。ただし次のものを除く。
 - ・公共施設及び公的住宅
 - ・3 階建て以上の共同住宅(長屋については調査対象)
 - ・3 階建て以上の商業系建築物

〇現行マスタープラン進捗状況等

- ■方針(1)多様な用途が調和し、個性と魅力を高める土地利用の誘導
- ・現行マスタープランの土地利用区分に沿って現況を整理する

111/2/27		地利田区八十七四		
		土地利用区分と方向性	,	### >\r_
土地利	適用地区	整備・育成すべき機能	市街地形態	概況
用区分 拠 点 型 商 業 業 務地区	広域総合拠 点	大規模な商業業務 施設や娯楽施設、 高度文化施設、宿 泊・会議施設等	高層市街地	○押上・業平橋駅周辺土地区画整理事業による整備(平成17年度~24年度) ○両国駅北口地区地区計画内における大規模宿泊施設計画(客室数1,111
拠点型	広域総合拠	商業業務施設や飲	高層市街	室、平成 31 年度完成予定) ○JR錦糸町駅ビル改修 (平成 29 年) ○曳舟駅周辺地区の再開発事業によ
複合地区	点周辺、広 域拠点及び 生活拠点	食店、集合住宅等	地	り住宅・業務・商業が集積し、都市計画道路や地区施設等の公共基盤が整備(総住戸数1,331戸)
NO. 344. TH	向島地区	広域型の飲食店と住宅	中低層市街地	○向島二、五丁目エリアにおける集合 住宅の新規供給戸数(計画)は他エリ アと比較して多い(墨田区集合住宅条 例 平成24~28年データ)
沿道型	幹線道路の沿道地区	商業業務施設と工 場・流通施設及び 集合住宅	高層·中高 層市街地	○幹線道路沿道における集合住宅の 新規供給戸数(計画)は沿道以外のエ リアと比較して多い(墨田区集合住宅 条例 平成24~28年データ)
近隣型商業地区	近隣型商店 街等	近隣住民に対する 日常生活における サービス機能を担 う商業施設と住宅	中高層·中 低層市街 地	○細街路拡幅整備事業の整備件数は 平成20~28 年度に1,132 件あり、密 集市街地の基盤整備に取り組んでいる
住工共区 (基盤整備)区)	広幅員道路 沿道や基盤 が整備さ住工 複合市街地	工場、工場併用住宅及び住宅	中高層市 街地	○墨田区景観計画変更(亀沢景観形成 重点地区指定)および亀沢地区地区計 画変更(平成29年6月)により住工 商共存のまちにおけるきめ細かな景 観まちづくりの取組み
住 存 地 盤 整 進 地区)	基盤が未整 備な住工複 合市街地	工場、工場併用住宅及び住宅	中高層市 街地	○空き家実態調査(平成28年)では 区全体で889戸あり、うち727戸は区 北部、無接道の空き家は区全体で143 戸
住宅複合地区	大規模住宅 団地開発地 区	住宅、商店、子育 て支援施設、高齢 者福祉施設	高層市街地	○文花団地建て替え計画が平成 22 年から進んでおり、建替えに合せて福祉施設等の設置を計画している(区福祉総合型高齢者支援総合センターを合築予定)
工業地区	工場及び流 通施設が集 積している 地区	工場及び流通施設	中低層市 街地	○旧木下川小学校跡地(東墨田二丁目)にて特別養護老人ホーム(定期借地権)用地として活用(平成29年竣工)
複合型地区	大場がでにのり場がでにのり場がでにいり場がでいた。大生転開を発いる。まれりではいる。	土地利用の転換等 にあわせた住宅と 商業等生活関連施 設との複合機能	_	○既存工場(日本たばこ産業)の外壁 改修工事等は行われたが土地利用の 変換は行われていない

図 現行マスタープラン土地利用区分 【土地利用の方針図】-土地利用区分



- ■方針(2)地区特性に応じた土地利用誘導方策の活用
- ・高度地区の絶対高さ制限を一部の拠点地区を除いた区内全域に導入(平成22年変更)し、歴史 的景観を保全する地域や幹線道路沿道の街並みスカイラインを整える地域、幹線道路沿道の後 背地の環境に配慮する地域など、地域の状況に応じた絶対高さ制限を定める高度地区を指定し、 地域ごとに良好な街並みや住環境の整備を推進。
- ・墨田区集合住宅の建築に係る住環境の整備及び管理に関する条例(平成20年施行)により、大規模建築計画の地域環境との調整を進めている(平成24年度~28年度における協議実績件数106件/年度)
- ・以下に平成20年以降の地区計画決定状況を示す

平成 20 年 3 月 7 日 区告示第 57 号	地区計画の決定 (押上・業平橋駅周辺地区地区計画 約35.2ha)
平成 21 年 11 月 27 日 区告示第 356 号	地区計画の変更 (曳舟駅周辺地区地区計画 約 1. 5ha)
平成 24 年 5 月 22 日 区告示第 207 号	地区計画の変更 (押上・業平橋駅周辺地区地区計画 地区整備計画区域 9. 1ha→17. 8ha)
平成 27 年 1 月 13 日 区告示第 9 号	地区計画の変更 (押上・業平橋駅周辺地区地区計画 地区整備計画区域の変更 地区整 備計画区域 17.8ha→23.9ha、にぎわいゾーン北部E・F地区の追加)
平成 28 年 3 月 7 日 都告示第 342 号	地区計画の変更 (両国駅北口地区地区計画 地区整備計画区域の変更 2020 年に向け たホテル建設に伴い地区整備計画に「宿泊施設地区」を追加 (0.6ha))
平成 28 年 3 月 7 日 区告示第 81 号	地区計画の変更 (押上・業平橋駅周辺地区地区計画の変更 連続立体交差事業に伴うと うきょうスカイツリー駅周辺のまちづくりに伴い地区計画の方針、付図 の変更)
平成 29 年 6 月 1 日 区告示第 209 号	地区計画の変更 (亀沢地区地区計画の変更 建築物の用途の制限の追加ほか)

- ・駅周辺や幹線道路沿道では、概ね方針に沿った高層・中高層建物形態での更新がみられるが、 住宅専用又は店舗併用住宅などの用途が多い
- ・近隣型商業地区や住工共存地区における住宅用地の増加など、多様な用途の複合市街地に変化 がみられつつある
- ・拠点周辺のにぎわいの創出や回遊性向上など、周辺への波及効果を高めるための取組みが必要
- ・空き家、空き店舗等が増加しつつあり、未接道敷地の空き家化への対策が必要

(2) 都市施設等に関する現況と課題

①道路等に関する現況と課題

○道路の現況

- ・土地利用に占める道路等の割合が約23% (平成23年度土地利用現況調査より)
- ・都市計画道路(自動車専用道路は除く)の完成率は約53%(平成27年都市計画現況調査より)
- ・南部地域は、関東大震災後の震災復興土地区画整理事業、戦災復興土地区画整理事業により道 路基盤が整っている
- ・北部地域は区画整理事業が行われず、幅員4m未満の不整形道路も多い
- ・区内には橋梁が25橋あり、そのうち戦前に設置されたものが8橋ある

表 道路延長・面積の変化

平成22年4月現在

平成27年4月現在

(3) 特別区道幅員別延長·面積構成比

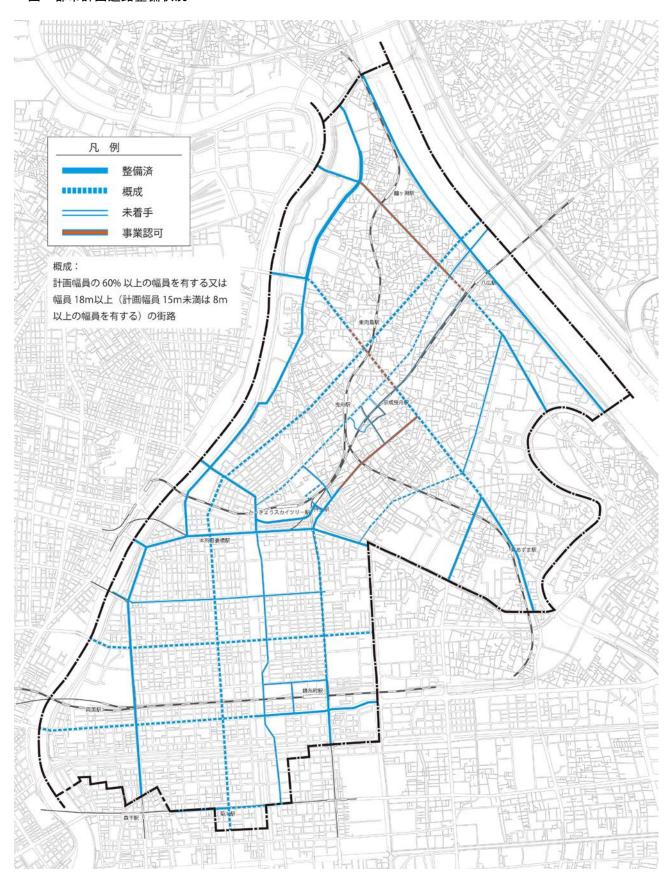
	4.0m未満	4.0m~		8.0m~			19.5m以上	計
		5.5m未満	8.0m未満	11.0m未満	13.0m未満	19.5m未満		
延長(m)	50.058	43,301	60,729	38,828	38,826	15,457	5,035	252,234
比率(%)	19.8	17.2	24.1	15.4	15.4	6.1	2.0	
面積(m)	168,552	193,517	385,508	342,797	450,489	243,481	121,772	1,906,116
比率(%)	8.8	10.2	20.2	18.0	23.6	12.8	6.4	

(3) 特別区道幅員別延長·面積構成比

	4.0m未満	4.0m~			11.0m~		19.5m以上	計
		5.5m未満	8.0m未満	11.0m未満	13.0m未満	19.5m未満		
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)	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	

出展:墨田区行政基礎資料集(平成28年4月1日基準)

図 都市計画道路整備状況



〇現行マスタープラン進捗状況等

- ■方針(1)道路の体系的な整備関連
- ・幹線道路(都市計画道路)の完成率は約52%(平成27年都市計画現況調査より)
- ・現行都市マス以降、事業認可を受けた路線は6路線、8区間(完了した路線は除く)あり、道路拡幅等整備を実施
- ・曳舟たから通り(補助326号線)が来年度事業完了予定
- ・曳舟駅周辺の市街地再開発事業による区画街路 6 号 (交通広場含む)、7 号の都市計画街路事業、 京成連続立体化の側道等、曳舟駅周辺の道路整備を実施
- ・細街路拡幅整備事業(おおよそ実施件数 120~130 件/年、1300m/年)により、生活道路の整備を進めている。進捗率は、昭和 62 年開始の2項道路の総延長 94000mの両側に対して23% (平成28年度末)
- ■方針(2)歩きやすい「みち」づくりの推進関連
- ・墨田区交通バリアフリー道路特定事業計画を策定(平成27年)し、重点整備地区であるとうきょうスカイツリー・押上・本所吾妻橋駅周辺5路線、両国駅周辺5路線について、平成27~36年度の10年間を整備機関として、バリアフリー化を実施中
- ・通学路安全プログラムにより、道路管理者、交通管理者で改善の取組みを実施
- ■方針(3)安全に走行できる自転車利用環境の充実関連
- ・墨田区自転車利用総合方針を策定(平成25年)し、自転車と共存した快適なまちづくりの実現と自転車利用の適正化を推進しているが、高齢の歩行者の安全性確保等を考慮し、見直しや再検討が必要
- ■方針(4)駐車場等の整備関連
- ・錦糸町駅周辺において、京葉道路に時間貸し路上自転車駐車場を平成 26 年度から順次整備(4 箇所 95 台)、錦糸町駅南口自転車駐車場(450 台)を整備中(平成 31 年 4 月予定)
- ・大規模建築物等の建設における自転車保管スペースの確保のため、附置義務条例を改正(平成25年)
- ■方針(5)橋梁の整備関連
- ・墨田区橋梁長寿命化修繕計画を策定(平成22年)し、区管理25橋について定期点検を実施し、 架け替え(2橋)、改修、耐震化を実施

- ・曳舟駅周辺の基盤整備や鐘ヶ淵通りの事業化、細街路の拡幅整備など、北部地域の道路整備が 進捗しつつあり、継続的に進めていくことが必要
- ・安全な歩行者空間確保に向けて、道路拡幅整備だけではなく、バリアフリー整備の推進や電線 類地中化、道路の適切な維持管理などの取組みが必要
- ・高齢の歩行者の安全性確保も含めて、歩きやすさと自転車の利用し易さを考慮した道路環境づくりが求められる
- ・橋梁の架け替えや改修等整備を継続的に進めていくことが必要

②公共交通に関する現況と課題

〇公共交通の現況

- ・区内を走る鉄道は、JR 総武線、都営大江戸線・新宿線・浅草線、東京メトロ半蔵門線、東武伊 勢崎線・亀戸線、京成押上線の8路線、18駅位置する
- ・区内には23の路線バスが走り、主要な駅・施設を結んでいる

〇現行マスタープラン進捗状況等

- ■方針(1)利便性の高い鉄道網の構築と道路と鉄道の立体交差の促進関連
- ・京成電鉄押上線の押上駅から八広駅間の延長約 2.3 km (事業区間約 1.5 km)の区間の連続立体交差事業が完了(平成 29 年)し、当該区間の踏切等 9 箇所が解消、鉄道に沿って側道(延長約 1.3 km)の整備を実施
- ・東武伊勢崎線 とうきょうスカイツリー駅付近の延長約 0.9 kmの連続立体交差事業が平成 29 年 6 月事業認可(事業期間平成 29~36 年度)、これにより当該区間の踏切 1 箇所が解消予定
- ■方針(2)区民の日常生活の利便性を高めるバス路線の充実関連
- ・区内循環バス3路線(北西部、北東部、南部ルート)が運行開始(平成24年)
- ■方針(3)地域の玄関口となる交通の結節点の整備関連
- ・押上駅駅前広場における区内循環バス 3 路線(北西部、北東部、南部ルート)の結節、自転車 駐車場(2620台)の開設(平成24年)
- ■方針(4)隅田川等を活用した公共交通の導入と新しい交通システムの検討関連
- ・東京都と墨田区により、隅田川沿いの両国地区において、舟運の活性化、川とまちとが結びつ く魅力ある水辺空間の創出、災害時に物資輸送等の中継拠点としての活用を図る両国リバーセ ンタープロジェクトの計画を検討中
- ・区内の 5 つの船着場について、防災活動等の船舶のほか、旅客船等の営業船舶の利用を可能に 一般開放 (平成 25 年)

- ・京成押上線・東武伊勢崎線の連続立体交差事業やこれにあわせた駅前広場等交通結節点の強化 に係る取組みを継続的に実施していくことが必要
- ・超高齢社会や低炭素社会への対応の観点から、公共交通の利用者増加など、充実した公共交通 を活かした取組みが必要
- ・ 舟運の活用による観光や有事の際の輸送手段の確保などの検討を進めるとともに、河川へのア プローチ空間の整備を図ることが必要

③公園・緑地に関する現況と課題

〇公園・緑地の現況

- ・区内の公園は、都立公園3箇所、区立公園69箇所、区立児童遊園71箇所ある
- ・区内の緑被率は10.5% (平成21年度現在)で、区民一人当たりの緑地面積は6.1 m²
- ・区の緑被の分布は、旧安田庭園や隅田公園といった隅田川・荒川沿川部や大横川緑地など河川 沿川にまとまった緑地がある
- ・錦糸公園の整備が進んだが、区民一人当たりの公園面積は 2.97 ㎡ (平成 28 年 4 月 1 日現在) と都内でも低い

」 現行都市マス改定時

四八		平	平成18年		平成19年		平成20年		平成21年		平成22年		平成23年	
	区分		面積(m²)	施設数	面積(m²)	施設数	面積(m²)	施設数	面積(m²)	施設数	面積(m)	施設数	面積(m²)	
ž	部立公園	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	公園	66	534,219.46	66	533,955.83	66	533,955.83	66	533,955.83	66	533,955.83	67	596211.73	
区五公園	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	35029.39	
区包	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	8759.76	
	計	143	711,628.13	143	711,298.23	143	711,337.99	143	711,337.99	143	711,337.99	144	77359.89	
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	区公		平成24年		平成25年		平成26年		成27年	平成28年		
区万		施設数	面積(m)	施設数	面積(m)	施設数	面積(m)	施設数	面積(m)	施設数	面積(m)	
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 公園		68	603,488.05	68	603,344.08	68	603,344.08	68	603,423.71	69	603,986.43	
児里班		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	袁	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	
	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	

出展:墨田区行政基礎資料集(平成28年4月1日基準)

〇現行マスタープラン進捗状況等

- ■方針(1)すみだの表情をつくる公園整備の推進関連
- ・墨田区公園マスタープラン (平成 22 年改定) に基づき、平成 25 年度より歴史文化整備事業 (露 伴公園、両国公園、梅若公園)、旧安田庭園再整備事業 (平成 29 年度) 等を実施、曳舟さくら 公園再整備事業を計画中
- ■方針(2)オープンスペース等の確保と活用関連
- ・旧中川水辺公園整備事業(平成23年開設、平成27年完了)
- ・拠点整備、再開発事業による創出土地における公園整備(おしなり公園、ひきふねどんぐり公園、曳舟なごみ公園の3箇所)、防災まちづくりによる広場整備(京島防災広場等)
- ・区立公園における老朽化トイレの順次改修、誰でもトイレの設置(3箇所/年)

- ・低炭素社会への対応として、緑化の増進が求められる一方、土地利用の状況から緑被率増加が 難しい状況であり、開発行為におけるオープンスペースや緑地の確保等緑化促進に係る取組み の強化が必要
- ・河川と緑のネットワーク形成を継続的に取組み、緑の連続性確保や見えやすく認識しやすい緑 化など、緑感の向上につながる取組みが必要
- ・成熟した都市空間の中で、地域活動の場や居場所づくり等ニーズの多様化に対応できる広場・ オープンスペース確保に係る取組みの強化が必要

④河川に関する現況と課題

〇河川の現況

- ・墨田区は隅田川、荒川に挟まれ、6つの内部河川が流れる
- ・区内の河川延長は23km以上あり、水辺環境に恵まれている

〇現行マスタープラン進捗状況等

- ■方針(1)隅田川、荒川の整備・活用関連
- ・東京都と墨田区により、隅田川沿いの両国地区において、舟運の活性化、川とまちとが結びつく魅力ある水辺空間の創出、災害時に物資輸送等の中継拠点としての活用を図る両国リバーセンタープロジェクトの計画を検討中(再掲)
- ■方針(2)内部河川の整備関連
- ・北十間川水辺活用構想(平成24年策定)に基づき、新タワー水辺拠点ゾーンの整備完了
- ・浅草・東京スカイツリー®間の賑わい創出と観光回遊性向上を目的として、北十間川西側区間(隅田川から東武橋付近まで)の水辺を中心とした鉄道高架下、北側区道、隅田公園(南側の一部)等を含む一体的なまちづくり及び空間整備を行うため、北十間川・隅田公園観光回遊路整備の指針を作成(平成29年)
- ・東京都による江東内部河川整備計画 (平成 28 年度改定) に基づく耐震護岸整備に合わせて、低水路護岸整備を実施 (平成 28 年 11 月一之橋から塩原橋まで開放)

○課題

- ・低炭素社会への対応、都市のアメニティ向上などの観点から、都市内の貴重な自然である河川 環境を保全・活用することが必要
- ・景観や環境の面だけではなく、舟運など機能面も含めて多角的な活用方策の検討が必要

⑤供給処理施設に関する現況と課題

〇供給処理施設の現況

- ・上下水道、電気・ガス等の供給処理施設の整備水準は高い状況にある
- ・洪水等防災対策の一環として、早くから雨水利用の取組みを実施してきた経緯がある
- ・墨田清掃工場の余熱利用によるスポーツ施設整備などの取組みを行っている

〇現行マスタープラン進捗状況等

- ・東京スカイツリー®整備にあわせて、地域冷暖房施設の都市計画決定を実施(平成21年)
- ・平成7年4月に墨田区雨水利用推進指針を策定し、雨水利用に係るタンクや貯留槽整備に対する助成を実施し、平成20年8月より産官学民のネットワーク組織が設立され、民間企業や区民との連携による取組みを実施している

- ・省エネやリサイクル等環境問題への対応の観点から、これまでの取組みを継続しつつより一層 強化していくことが求められる
- ・施設の老朽化対策の計画的な推進や、新技術の導入を適切に行うなどの多角的な取組みが必要

(3) 防災に関する現況と課題

〇防災に関する現況

- ・区全体の不燃化率は68.3% (平成26年度現在)と少しずつ進捗している
- ・地域別の不燃化率は、南部地域が82.5%に対し、北部地域は57.4%と差があり、北部は不燃化 促進計画による目標不燃化率70%を達成できていない。
- ・区内の耐震化率は88.7% (戸数ベース、平成27年度末)
- ・区内の大半が東京湾平均海面以下となっており、高潮、洪水、大地震などの自然災害に対する 安全性をさらに高めていくことが求められる

〇現行マスタープラン進捗状況等

- ■方針(1)地区特性に応じた総合的な取組の推進(減災対策)関連
- ・不燃化促進事業見直しにより、重点不燃化促進区域を定め建替え誘導支援事業、延焼抑止加算制度の新設(平成 20 年)、老朽木造建築物の除却の加算制度の拡充(平成 24 年)
- ・防火・耐震化改修促進事業(平成24年)の助成対象区域の拡大と特定区域加算助成の新設(平成27年)
- ・防災都市づくり推進計画を改定(平成27年度)、不燃化10年プロジェクト(不燃化特区) (鐘ヶ淵周辺地区、京島地区、押上二丁目地区)、木造住宅密集地域整備事業(鐘ヶ淵周辺 地区、北部中央地区、京島地区)を実施
- ・京島地区は、京島地区まちづくり計画に基づき、先整備路線の整備、京島三丁目防災広場(平成 25 年 3 月完成)、京島三丁目地区防災街区整備事業(平成 52 年 12 月完了)、リング道路の 5 割整備済み、コミュニティ住宅の計画 17 棟達成、緑地 (20 箇所)整備予定の 87%達成
- ・鐘ヶ淵地区は、鐘ヶ淵駅周辺地区まちづくり計画を策定(平成28年度)、鐘ヶ淵通りの整備(事業中)、東武伊勢崎線との立体交差化、不燃化10年プロジェクト(不燃化特区)、木造住宅密集地域整備事業を実施
- ・北部中央地区は、公園2か所完成
- ・耐震改修促進計画を策定(平成28年度)、目標耐震化率95%を目指し、緊急対応地区を設定、 無料耐震診断、耐震診断助成、耐震改修助成制度などの実施や耐震化を進めるための普及・啓 発活動
- ・地域防災計画を修正(平成28年)により、「江東5区大規模水害避難等対応方針」等の新たな 防災対策を反映
- ・墨田区老朽建築物等の適正管理に関する条例を施行(平成26年)
- ■方針(2)災害時における安全な避難(災害時の避難)関連
- ・不燃化促進事業により、避難地周辺の不燃化、安全性向上
- ・細街路拡幅整備事業(おおよそ実施件数 120~130 件/年、1300m/年)により、生活道路の整備を進めている。進捗率は、昭和 62 年開始の2項道路の総延長 94000mの両側に対して23% (平成28年度末) (再掲)
- ・東京都指定の特定緊急輸送道路沿道の耐震改修対象 96 棟のうち 95 棟診断済み
- ・区市町村が指定する避難路も押上通り、鐘ヶ淵通り、はなみずき通りの沿道の耐震改修を助成
- ・墨田区危機管理基本計画を修正(平成28年)
- ■方針(3)震災復興への取組の推進(被災後の復興)関連
- ・まちづくり条例による地区まちづくり計画の策定の実績はない

- ・復興区民組織、復興支援組織との復興模擬訓練の実績はない
- ・現行の災害情報管理システムの見直し、改善を検討中

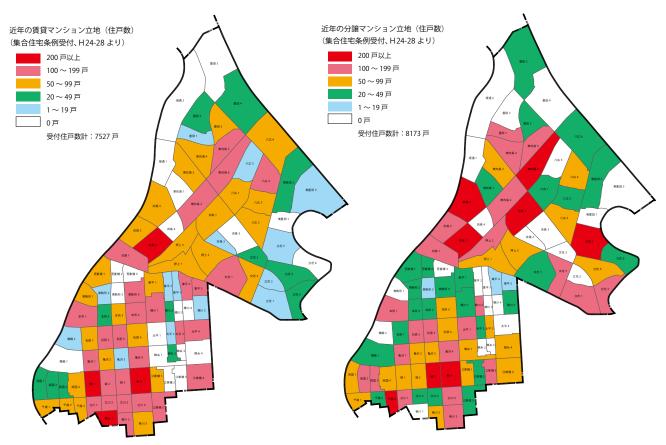
- ・密集市街地の改善や個別建替えなど、不燃化、耐震化の促進を継続的に実施することが必要
- ・空き家対策や老朽家屋の撤去、老朽建物からの住み替え等の促進が必要
- ・公共施設の耐震化整備など防災活動拠点の整備を推進していくことが必要
- ・公共施設の老朽化対策や、避難所としての利活用に係る備蓄や場所の確保等が必要
- ・都市型水害に対し、護岸や下水整備に加え、広域避難や建物内垂直避難など多様な検討が必要
- ・超高齢社会における避難行動要支援者の避難行動を確実に行えるようにすることが必要
- ・災害情報の普及啓発とあわせて、復興の方向性や地域での体制づくりなど、事前対策を進めて いくことが必要

(4) 定住に関する現況と課題

〇定住に関する現況

- ・主に若年層の転入超過による社会増加傾向が続いている一方で、ファミリー層の転出傾向がみ られる
- ・高齢者の割合が高まっているおり、今後75歳以上の老年人口の増加が推計されている
- ・中高層集合住宅について、分譲・賃貸ともに区内で広く建設が進行している
- ・近年建設された集合住宅では、住戸面積が70㎡未満のものが多くみられる(墨田区集合住宅条例の受付データより)
- ・築 40 年 (平成 29 年 10 月 1 日を基準) を超える集合住宅の増加しつつあり、築 30 年を超える 集合住宅は区内全体的に分布している (※次ページ下参照)
- ・外国人居住者が増加しつつある

図 近年のマンション立地動向(H24-28)(左:賃貸集合住宅、右:分譲集合住宅)



資料:墨田区集合住宅条例

参考) 墨田区集合住宅条例について

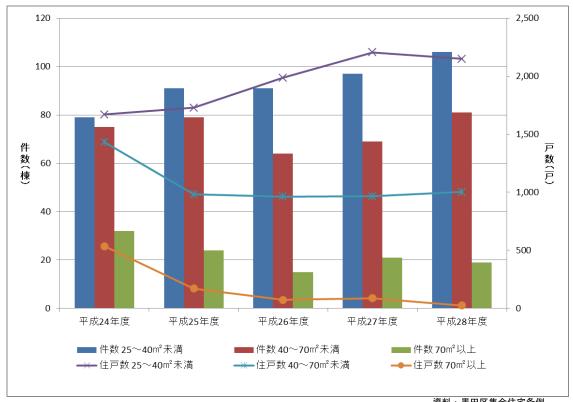
対象事業:共同住宅、寄宿舎、長屋を建設する事業で、下記のいずれかに該当するもの

- ○総住戸(住室)数15戸(室)以上
- ○地上3階建て以上かつ総住戸(住室)数10戸(室)以上

施設整備等に係る規定 (一部)

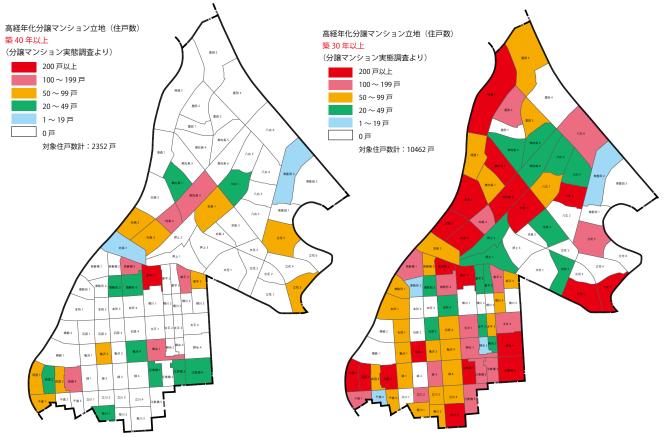
- ・住戸専用床面積は25㎡以上、天井高は2.3m以上
- ・総住戸数に応じた専用床面積の規定(総住戸数が 25 戸以上では総住戸数の 3 割以上の住戸の専用床面積を 40 ㎡ 以上とする など)
- ・地震対策、駐車場や集会室、緑地等の設置、適切な維持管理や周辺地域の居住環境への配慮、周辺地域の状況への対応、地域コミュニティとの共生など

図 マンション建設動向



資料:墨田区集合住宅条例

高経年化分譲マンションの立地状況(左:築40年以上、右:築30年以上)



(※) 「平成26年度墨田区分譲マンション実態調査」では築後30年以上のマンションをいい、東京都が平成28年 3月に策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」では、着工から40年以上経過したマンションを高 経年マンションと位置付けている。

〇現行マスタープラン進捗状況等

- ■方針(1)地域の特徴を活かした魅力ある居住環境の形成関連
- ・集合住宅条例の制定(平成 20 年)、一定規模以上の集合住宅の地域の居住環境の保全、良好な 近隣関係の形成のため協議を実施(協議実績:平成 26 年度 103 件、平成 27 年度 107 件、平成 28 年度 114 件)
- ・住宅のバリアフリー化を促進するため、各種助成事業を実施(平成 28 年度計 461 件(手摺等、 浴槽、流し・洗面台、トイレ))
- ・分譲マンションの適正管理に関する条例の施行(平成 29 年度)、長期修繕計画の作成、管理規 約等の管理の義務化
- ・高度地区の絶対高さ制限を一部の拠点地区を除いた区内全域に導入(平成22年変更)し、地域の状況に応じた絶対高さ制限を定める高度地区を指定し、地域ごとに良好な街並みや住環境の整備を推進(再掲)
- ・不燃化促進事業見直しにより重点不燃化促進区域を定め建替誘導支援事業、延焼抑止加算制度 の新設(平成20年)、老朽木造建築物の除却の加算制度の拡充(平成24年)、区全体の不燃 化率は69.3%(再掲)
- ・防火・耐震化改修促進事業 (平成 24 年) の助成対象区域の拡大と特定区域加算助成の新設 (平成 27 年) (再掲)
- ・耐震改修促進計画を策定(平成 28 年)して緊急対応地区を設定、耐震化促進事業の拡充(平成 29 年) (再掲)
- ■方針(2)生活都市にふさわしい多様な住まいの供給・誘導関連
- ・住宅マスタープランを改定(平成 28 年度)、住宅セーフティネット、子育て世帯の定住支援、 高齢者など住宅困窮世帯への住宅施策の充実を重点化
- ・すみだ良質な集合住宅認定制度の子育て型、防災型の見直しにより整備費補助メニューを拡充 (平成29年)
- ・高齢者向け優良賃貸住宅の供給(2件)
- ■方針(3)誰もが安心して住み続けられる住まいづくり関連
- ・福祉のまちづくり条例に基づく届け出に対し、東京都福祉のまちづくり条例に基づき指導を実施
- ・福祉のまちづくり施設整備助成事業交付要綱を改正(平成29年)、補助要件を変更して補助対象を拡大
- ・墨田区交通バリアフリー道路特定事業計画を策定(平成27年)し、重点整備地区であるとうきょうスカイツリー・押上・本所吾妻橋駅周辺5路線、両国駅周辺5路線について、平成27~36年度の10年間を整備機関として、バリアフリー化を実施中(再掲)
- ・整備や電線地中化整備、細街路の拡幅整備、街路樹の整備、カーブミラーやガードレール等の 交通安全施設の整備等を実施

- ・集合住宅条例や適正管理条例など、多様な世帯が暮らしやすい住宅供給・住環境づくりに向け た取組みを行っており、継続的に実施していくことが必要
- ・転入超過を受け止め定住化につなげる取組み、子育てファミリー世帯のニーズに対応する住ま いの環境づくりや住宅供給等の促進が求められる

- ・子育て世帯や高齢者、障がい者や外国人居住者など、多様化する人口構造に対応した生活支援 サービスが必要
- ・定住化につながる多様なライフスタイルが実現できる環境整備や、住み続けたいと感じられる まちのイメージアップが必要
- ・住工混在地区などで工場や作業場から住宅に土地利用転換される場合において、住工共存のためのルールづくりや環境の調和のあり方等について具体方策の検討が必要

(5)環境に関する現況と課題

〇環境に関する現況

・区内の緑被率は10.5%で(平成21年度現在)、身近な緑地、公園が少ない

区立公園: 70 園、60.5ha (平成29年4月)

都市公園:144か所、77.3 ha、2.9 m²/人(平成29年4月)

- ・小中学校の校庭等緑化を進め、緑化面積は 1.6ha 以上確保している(平成 27 年度現在)
- ・すみだ清掃工場での余熱利用や、ごみの減量、リサイクル事業を実施している

〇現行マスタープラン進捗状況等

- ■方針(1)環境負荷を低減する都市づくり関連
- ・第二次すみだ環境の共創プラン(すみだ環境基本計画)を策定(平成27年度)、ごみの減量化、 リサイクル、雨水の貯留・浸透及び利用等、ヒートアイランド対策、温室効果ガスの排出量等 について目標値を設定
 - ①平成42年度までに平成12年度比で区内の温室効果ガス排出量30%程度削減を目標値として設定、平成24年現在は平成12年度比で8.9%の増加(東日本大震災に伴う原子力発電所の稼働停止により火力発電に切り替わったため)
 - ②平成 42 年度までに平成 12 年度比で区内のエネルギー消費量 38%程度削減を目標値として設定、平成 24 年現在は平成 12 年度比で 20.0%の減量
- ・温暖化防止設備助成制度(平成20年度)により、区民、事業者への省エネや再生可能エネルギー設備等を導入する際の工事費用の一部助成を実施(平成28年度計185件)
- ・小中学校の新築時に太陽光パネルの設置、業平小学校でモデル的に壁面緑化を実施
- ・墨田区雨水利用促進助成制度により、雨水貯留槽設置助成を実施
- ・墨田区一般廃棄物処理基本計画を見直し(平成29年度)、スカイツリー周辺の美化と早期収集・ 整理を位置づけ
- ■方針(2)水や緑と共生するまちづくりの推進関連
- ・墨田区緑の基本計画を改定(平成22年度)、緑被率:13%(平成32年度)を目標値として、緑と花のまちづくり推進地域制度により、緑と花のサポーターの協力を得ながら、区が助成する花種・花苗・土・肥料などを使い地域の方が植栽・維持管理を推進(平成26年度活動地域11地域)
- ・ビオトープを6地域に最低2か所つくっていく目標については、見直しが必要
- ・墨田区屋上等・壁面緑化助成制度により、民間建築物の屋上緑化を推進
- ・街路樹植栽と歩道緑地帯造成により道路緑化を推進(区道の街路樹本数昭和 47 年 1595 本→平成 29 年 3963 本)

- ・省エネやリサイクル等環境問題への対応について、これまでの取組みを継続しつつより一層強 化していくことが求められる
- ・温暖化対策に係る再生可能エネルギーや環境配慮型設備の設置の増強など社会的なニーズも踏まえた取組みが必要

- ・低炭素化に係るエネルギー関連の取組みに加え、土地利用や公共交通、緑など総合的な温暖化 対策の取組みが必要
- ・都市の資源である河川環境を活用した豊かな環境づくりが必要

(6) 景観に関する現況と課題

○景観に関する現況

- ・隅田川の桜並木や花火大会など、区民に親しまれる要素が多く、河川の眺望やレクリエーションの場など、貴重な自然的景観がある
- ・路地空間などの下町風情の感じられる街並みや、両国の大相撲や伝統工芸等の多彩な歴史文化 資源を有する
- ・向島百花園や旧安田庭園など、歴史文化的な意義、特徴的な公園を有する
- ・東京スカイツリー®の建設、新たなにぎわいのある景観が形成されている

〇現行マスタープラン進捗状況等

- ■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関連
- ・景観計画を策定(平成21年度)、景観重要河川に隅田川と旧中川を指定、景観行政団体として 都との協議により隅田川著名5橋の色彩調整を実施
- ■方針(2)すみだの生活、歴史・文化を表現する景観づくり関連
- ・景観計画を改定(平成29年度)、「亀沢地区景観形成重点地区」を指定し集合住宅条例に基づく協議手続きと連携して街並み誘導を実施
- ・景観重要公園に旧安田庭園を指定し、旧安田庭園再整備事業(平成29年度)等を実施
- ・両国観光まちづくりグランドデザインを策定(平成24年度)、両国駅舎の修景整備、両国駅周辺の無電中化、エリア別マップ作成・配布等を実施
- ・浅草・東京スカイツリー®間の賑わい創出と観光回遊性向上を目的として、北十間川西側区間(隅田川から東武橋付近まで)の水辺を中心とした鉄道高架下、北側区道、隅田公園(南側の一部)等を含む一体的なまちづくり及び空間整備を行うため、北十間川・隅田公園観光回遊路整備の指針を作成(平成29年)(再掲)
- ・すみだ3M運動、工場見学イベント「スミファ」の実施
- ■方針(3)魅力とにぎわいのある景観形成関連
- ・景観重要道路に特別区道墨 127 号路線を指定、電線共同溝による路線の無電柱化、街路樹等の 整備
- ・すみだ中央エリア景観ガイドライン(平成19年)により押上・業平橋周辺地区の街並み誘導を実施
- ・タワービュー通りの無電中化の実施
- ・地域力を育む商業空間づくり振興プランを策定(平成28年度)、商店街活性化補助事業、商店 魅力アップ支援事業による助成の実施
- ■方針(4) すみだらしい景観形成関連
- ・地区まちづくり団体の認定(平成20~28年度5団体)

- ・河川環境の整備に加え、沿川地区との連続性の感じられる景観形成など、河川を活かした景観 形成を強化していくことが必要
- ・墨田区の特性である「ものづくり」のイメージを高める取組みが必要

- ・増加する集合住宅に関して、景観条例や集合住宅条例の連携などによる地域特性に応じた街並 み景観誘導を図ることが必要
- ・魅力あるまちづくりに向けて、地域の特色や個性を活かした取り組みの強化が必要
- ・地区の活動団体等とともに、地域の景観資源を発掘し、認識を高め、保全活用による景観形成 を進めていくことが必要

(7) 産業に関する現況と課題

〇産業に関する現況

- ・小売業など商店数は減少しつつあり、空き店舗化など商店街の連続性は弱くなっている
- ・第三次産業の発展の一方で、墨田区の産業を牽引してきた製造業をはじめ、卸売・小売業の事業所の減少が続いている

区内製造業事業所数: 2,802 事業所(平成24年)

区内小壳業商店数:2,383店舗(平成26年)

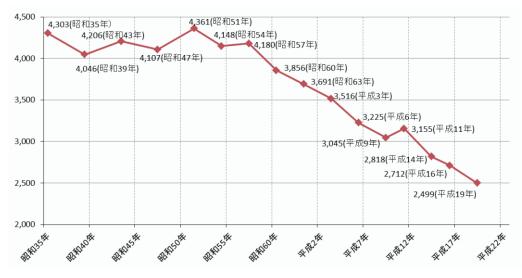
- ・住宅や産業とつながりの深い近隣商店街の変容、空き店舗の増加
- ・平成27年度の主要施設の観光入込客数は約767万人で、各施設の入込客数に大きな変動はみられない
- ・東京スカイツリー®の観光入込客数は減少傾向がみられるが、主要観光施設の入込客数総数の約 6割を占めている
- ・観光案内所の利用状況はほぼ横ばいで推移し、外国人の利用数は増加しつつある

図 区内製造業事業所数の推移予測



図 区内小売業商店数の推移予測

出典:墨田区産業振興マスタープラン



出典:墨田区産業振興マスタープラン

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χ	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

			約2.1倍					
観光案内所利用人数							単位	ī:人
		平成	3年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成2	
吾妻橋観光案内所	総合利用人数		18,838	21, 279	15, 532	14, 699	1	4, 961
(吾妻橋3-4-5)	うち外国人		1,331	3, 224	1, 911	3, 040		2, 906
両国観光案内所	総合利用人数		20, 727	20,068	20, 139	19, 296	1	8, 52
(横綱1-3-20(※))	うち外国人		936	1, 483	1, 288	2, 318		2, 488
					※平成	28年11月に記	国より	移転
						90		

0-----

出展:墨田区行政基礎資料集(平成28年4月1日基準)

約2.6倍

〇現行マスタープラン進捗状況等

- ■方針(1) すみだらしさを発信する国際観光都市にふさわしいまちづくりの推進関連
- ・観光振興プランを改定(平成27年度)、ガイド育成等の街歩き観光推進事業、観光舟運の推進として船着き場の一般開放(4箇所)等を実施
- ・東京ソラマチ®に、国際観光拠点として産業観光プラザすみだまち処を開設(平成24年度)
- ・すみだ3M運動、工場見学イベント「スミファ」の実施(再掲)
- ・台東区との観光分野における連携協定を締結(平成29年度)、2区の観光案内所の連携によりまち歩きスタンプラリーを実施
- ・浅草・東京スカイツリー®間の賑わい創出と観光回遊性向上を目的として、北十間川西側区間(隅田川から東武橋付近まで)の水辺を中心とした鉄道高架下、北側区道、隅田公園(南側の一部)等を含む一体的なまちづくり及び空間整備を行うため、北十間川・隅田公園観光回遊路整備の指針を作成(平成29年)
- ■方針(2)魅力ある商業・業務環境の整備関連
- ・地域力を育む商業空間づくり振興プランを策定(平成28年度)、商店街活性化補助事業、商店 魅力アップ支援事業による助成の実施(再掲)
- ■方針(3)活力ある住工共存のまちづくりの推進関連
- ・新ものづくり創出拠点づくり整備事業として施設整備支援を実施(8拠点)
- ・集合住宅条例により、協議対象物件は建物の壁面を隣地境界線より 50 c m後退させる規定により、工場に配慮した住宅の建設を誘導

〇主要な課題

- ・東京スカイツリー®と北十間川整備にあわせ、周辺地域にも観光回遊を誘導し、地域活力の向上 につながるよう回遊性向上の取組みが必要
- ・産業と観光の融合した取組みを継続的に実施し、すみだならではの魅力づくりが必要
- ・意欲のある商業者への支援や、地域外からの商業者と地域とのマッチングなど、地域に密着した商業活性化に係る支援を継続的に実施することが必要
- ものづくりのまちとしてのイメージ強化が必要
- ・観光や商業、工業など各種産業と地域の暮らしの環境との調和を図り、職住バランスの取れた まちづくりを継続的に推進していくことが必要

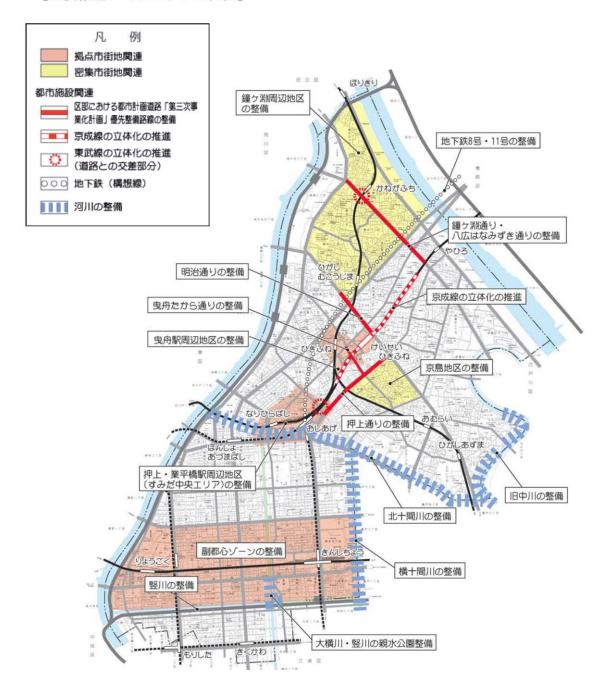
3. まちづくりの推進に関する状況

・主要推進プロジェクトや推進方針など、まちづくりの推進に関する進捗状況を整理する

(1) 主要推進プロジェクトの進捗状況

・現行マスタープランにおいて、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 先導して取組むべき事業または計画、及び既に取組んでいる事業などを主要推進プロジェクト として位置づけており、およそ10年で実現をめざすものとしている

【主要推進プロジェクトの位置】



〇拠点市街地関連

ゾーン・地区名	方針	現状
副都心ゾーン	<錦糸町駅周辺>	<錦糸町駅周辺>
	既存施設の機能更新など引き続き拠	墨田区立総合体育館(完了)
	点としての一層の魅力向上を図る	・錦糸公園の再整備(完了)
	駅、大規模施設、錦糸公園など主要動	<両国駅周辺>
	線をつなぎ面的ににぎわいを誘導す	・両国リバーセンター(事業中、平成 32
	る	年度完了予定)
	<両国駅周辺>	・アパホテルの建設(工事中、平成 31 年
	既存の地域資源と新しい施設との融	度完成予定)
	合を図り、にぎわいと下町文化を発信	(両国駅北口地区地区計画の変更(宿泊地
	する複合型都市文化拠点を形成する	区の追加))
	隅田川の親水テラス整備の推進など	・刀剣博物館の建設(完了、平成30年1
	水と緑のうるおいのある景観を形成	月開館予定)
	する	・両国駅周辺の電線地中化(事業中、平成
	<副都心ゾーン連携軸(副都心軸)>	31 年まで)
	周辺の土地利用状況に配慮しながら	<副都心ゾーン連携軸(副都心軸)>
	文化・交流・商業・生活支援機能を誘	・すみだ北斎美術館(平成 28 年 11 月開館)
	導する	・亀沢地区の景観まちづくりの推進(平成
	北斎通り沿道における景観整備の取	29年6月完了)
	組むほか、にぎわいや街並みの景観形成を図る	(景観形成重点地区の指定及び地区計画の変更)
	Mede	・京葉道路の拡幅整備事業(事業中)
押上•業平橋駅		・東京スカイツリー®の建設
周辺地区	りながら、区内各所への観光の入り口	・上記に伴う区画街路、駅前広場、北十間
	として、高度な商業・業務・文化・住	川親水公園の整備
	 宅機能が集積し、高い防災性を備えた	 ・連続立体交差事業(事業中、平成 36 年
	多機能複合市街地の形成を図る	度末事業完了予定)
	幹線道路の拡幅、交差点改良など広域	・上記に伴う地区計画の変更(平成 28 年
	的な都市施設等整備を図る	3月)
		(交通広場等の公共施設整備)
曳舟駅周辺地	広域拠点にふさわしいまちづくりを	・曳舟たから通り(事業中、平成30年度
区	めざし、京成曳舟駅を中心に5つの地	完了予定)
	区特性に応じた土地利用と各地区が	・区画街路6号(交通広場含む)及び7号
	調和のとれた合理的な土地利用の誘	(事業中、平成 32 年度完了予定)
	導を図る	・市街地再開発事業(駅前地区、東第二南
	道路と鉄道の立体交差化にあわせて	地区、東第三地区完了)
	曳舟たから通り等の拡幅整備を進め	・京成押上線の連続立体交差事業(完了)
	<u>5</u>	

〇密集市街地関連

ゾーン・地区名	方針	現状
鐘ヶ淵周辺地	鐘ヶ淵駅周辺では商業、業務、住宅機	・鐘ヶ淵通りの拡幅整備(事業中)
区	能の集積、公共サービス機能など、生	・鐘ヶ淵駅周辺地区まちづくり計画(平成
	活拠点としての機能の充実を図る	28年6月)によるまちづくり(事業中)
	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る	
京島地区	幹線道路沿道の複合市街地の形成、近	・10・11・12・21 号の整備(完了)
	隣型商店街の商業機能の誘導や住商	・京島三丁目防災広場(平成 25 年 3 月完
	工の秩序ある共存をめざす	成)
	主要生活道路の拡幅整備や児童公園	·京島三丁目地区防災街区整備事業 (平成
	等を整備する	25 年 12 月完了)
不燃化•耐震化	不燃化促進事業や耐震改修事業の推	・引き続き、不燃化促進事業や耐震改修事
による密集市	進などと延焼遮断機能の確保など総	業を継続して実施し、市街地の防災性能
街地の整備	合的な減災対策を進める	向上を図っている。

〇都市施設関連

ゾーン・地区名	整備方針	現状
明治通り(環状 4 号線)	必要な交通容量の確保とあ	・第3次優先整備路線の4路線とも事業
押上通り(放射 32 号線)	わせて、まちの回遊性を生	認可され、事業中である。
鐘ヶ淵通・八広はなみずき	む歩行者空間の確保や並木	・事業認可日
通り (補助 120 号線)	道の整備等をめざす	明治通り 平成 25 年 6 月 20 日
曳舟たから通り(補助 326		押上通り 平成 24 年 10 月 3 日
号線)		鐘ヶ淵通り・八広はなみずき通り
		現行都市マス以降
		①平成 23 年 3 月 31 日
		②平成 26 年 3 月 24 日
		曳舟たから通り 平成22年5月7日
		・第4次事業化計画優先整備路線の選定
		(平成 28 年)
京成押上線、東武伊勢崎線	道路と鉄道の立体交差事業	・京成押上線の連立事業は完了
との立体交差化	の推進	・とうきょうスカイツリー駅周辺(事業
		中、平成36年度末事業完了予定)
		・鐘ヶ淵通り (計画中)
北十間川、横十間川、河川	河川沿いの歩行者デッキや	・北十間川については、「北十間川水辺
の広域ネットワーク	テラス、休憩施設などの整	活用構想」に基づいた整備(事業中)
	備、沿川の景観整備	現在は小梅橋の付替え、東武線高架下
		利用と合わせ、整備を進めている。
		・江東内部河川整備計画に基づき、旧中
		川水辺公園を整備した。 (平成 27 年
		完了)

(2) 推進方針の進捗状況

〇協治 (ガバナンス) によるまちづくり

・本所地域プラザや八広地域プラザの建設にあたっては、ガバナンスの考えを取り入れ、計画段階から地域とともに、必要な施設や大きさ、利活用の方法などを検討した。このような取組は「計画内容の実現に向けた仕組み・ルールの整備」の第一歩としてとらえることができる。

〇地区まちづくりの推進

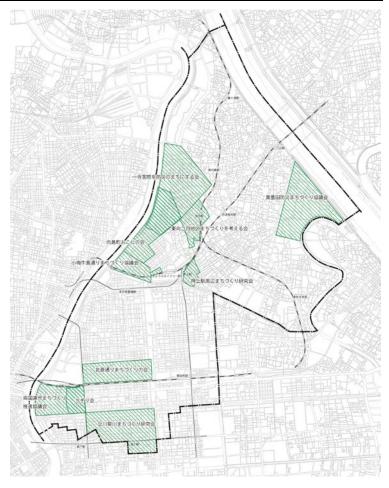
- ・現行都市マス策定以降、まちづくり条例に基づく「地区まちづくり団体」は新たに5団体、「地区まちづくり認定団体」は1団体増えた。主な活動内容の一つに墨田区集合住宅条例に基づく「地域団体への説明」への対応があり、地域の要望事項を申し入れたり、町会への加入などを促したりしている。
- ・また、地区まちづくり認定団体の「北斎通りまちづくりの会」では、当会の活動範囲内に「亀沢地区地区計画」が定められており、景観等まちなみに対する意識が高く、平成23年より「景観ガイドライン検討会」を設置し、平成24年度に「亀沢地区の景観の考え方」をまとめ、前述の集合住宅条例の「地域団体への説明」における事業者との協議の際に利活用している。また、この「亀沢地区の景観の考え方」を基に、墨田区景観計画における「景観形成重点地区」指定や「亀沢地区地区計画」の変更に取組んだ。(ともに平成29年6月に指定及び変更)
- ・こうした取り組みからもわかるように、地区まちづくりの推進には、地区計画、景観形成重点 地区など、法的なルールづくりが必要となってくる。
- ・法的なルールづくりのきっかけの一例としては復興模擬訓練の実施等による復興まちづくり計画案の作成などがあげられる。このことは大規模災害時の復興まちづくりを円滑に進める支援 体制づくりにもつながります。
- ・墨田区集合住宅条例や地区計画、景観条例等を適切に運用することにより、まちづくりの課題 に対し取り組んできた。
- ・また、地区のまちづくり団体に対しては、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター のまちづくり専門家派遣制度の紹介などを行い支援を行った。
- ・個別の相談についても、通常業務での相談対応はもちろんのこと、(財) すみだまちづくり公 社や建築士事務所協会墨田支部との連携により、建替え相談や耐震診断の相談などを行ってき た。

■地区まちづくり活動

団体名称	設立年月日
小梅牛島通りまちづくり協議会	平成 24 年 3 月 31 日
東墨田防災まちづくり協議会	平成8年8月12日
東向二四地区まちづくりを考える会	平成 22 年 6 月 1 日
立川菊川まちづくり研究会	平成 23 年 6 月 17 日
両国連合まちづくり推進協議会	平成 22 年 4 月 1 日
押上駅周辺まちづくり研究会	平成 22 年 1 月 27 日
ちぎり会	平成 18 年 6 月 1 日

団体名称(認定地区)	設立年月日
北斎通りまちづくりの会	平成 17 年 9 月 14 日
一寺言問を防災のまちにする会	昭和 60 年 4 月 1 日
向島 町おこしの会	平成 19 年 4 月 1 日

図 地区まちづくり活動範囲



○計画の評価と見直し

・とうきょうスカイツリー駅周辺の連続立体交差事業の事業化や(仮称)総合運動場の建設にあたり、将来ビジョンに則した実効性ある都市マスとするため、文言の修正等見直しを行った。(平成28年3月及び平成29年8月の計2回)

4. 区民意向調査

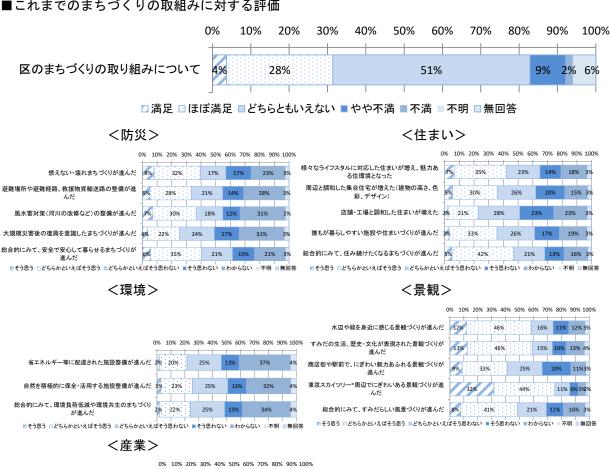
(1) アンケート調査結果の概要

調査概要:平成29年10月3日~16日、郵送配布・郵送回収 3000 部配布 (956 通回収 回収率 31.9%)

○区のまちづくりの取組みに対する評価

- ・3割強が「満足」又は「ほぼ満足」と回答
- ・分野別に10年前と比較して、防災、住まいは、まちづくりが進んだと思う回答がやや多く、環 境は進んだと思わない回答の方が多い。景観、産業は、東京スカイツリー®に関しては進んだと いう回答が多い。

■これまでのまちづくりの取組みに対する評価





- ○これからのまちづくりに関する優先順位
- ・「暮らし続けたい」まちにするためには『利便性』や『防災性』を高める取組みの優先順位が 高い
- ・「働き続けたい」まちにするためには『子育てや介護ができる環境』づくりの優先順位が高い
- ・「訪れたい」まちにするためには『安心』『景観づくり』『観光施設の連携』の優先順位が高い
- ○協治(ガバナンス)のまちづくりの実現に向けて
- ・区の情報提供や区民参加の機会づくりの取組みへの評価は比較的高いが、話し合いの場への参加など積極的な取組みについては比較的関心が低い

(2) ポスターセッション

調査概要:平成29年10月7日(土)11:30~15:30頃、10月8日(日)10:00~15:30頃 すみだ区民まつりの防災ブース横にて開催

参加者 :両日併せて約400名

- ・墨田区のこれまでのまちづくり施策に対する評価では、歴史・文化、河川・水辺、公園・緑地、 公共交通の評価が高く、防災、街並み、環境、道路に関してはさらなる改善が必要との意見が 多かった。
- ・今後のまちづくりに期待することとしては、「暮らし続けたいまち」に対する意見が多く、交通インフラや公園・環境、まちづくり・住まいに関する具体的な意見が多く寄せられている。 評価が高かった項目にも意見が多く寄せられていることから、これらのジャンルに関する区民の関心の高さがうかがえるとともに、質や使い勝手についての改善や地域の共通認識の形成などが問題になっていると思われる。
- ・住み始めて気づく墨田の良さなどの意見も多く聞かれ、イメージアップや PR への期待などの意見も寄せられている。

IV 都市計画マスタープラン改定に係る課題の抽出

- ・墨田区のこれからのまちづくりの課題について、1. 社会情勢の変化、社会的要請に係る課題と、2. 墨田区の個性とまちづくりの課題の2つの観点から抽出整理する
- ・1. については、近年の社会経済情勢の変化や、国の政策、東京都の都市づくりの考え方、区の基本計画などの上位計画の変更等を踏まえ、今後の対応すべき課題を抽出整理する
- ・2. については、墨田区が主体性を持ってまちづくりに取り組むため、地域の特性やまちづく りの動向等を踏まえた課題を抽出整理する

1. 社会情勢の変化や社会的要請に係る課題

視点①人口動向と暮らし・生活環境

【現状】

社会的背景 ・全国的には少子高齢化・人口減少社会

- 区の現状 ・墨田区は若年層の転入超過による人口増加の一方で、単身世帯が増加、ファミリー層 が減少し、定住化につながっていない
 - ・平成42 (2030) 年頃まで人口増加の推計だが、高齢者も増加

各課

- ・ファミリ―世帯が求める住環境・教育環境等にマッチしていない
- **ヒアリング**・人口増加に対する防災備蓄・避難所の確保、社会福祉の対応等が厳しい
 - ・75歳以上の人口増加の予測に対し、社会保障費の増大など財政上困難
 - ・外国人居住者が増加し、区人口の4%を超え100以上の国籍の外国人が居住。多文化 共生が課題だが、生活者としての外国人の支援、地域の担い手としての育成、防災情 報などの必要な情報の提供が求められている
 - ・製造業を主とした工場、事業所が減少し、一部の跡地ではマンション建設が進んでお り、新しいマンションと既存の工場間での近隣トラブルが少なからずみられる
 - ・一方で、未接道宅地をはじめとした空き家・空き地の増加
 - ・町会組織への加入率の低下など地域の担い手、人材不足が懸念される

ート等

- **区民アンケ** ・「暮らし続けたい」まちにするために、『利便性』や『防災性』を高める取組みの優 先順位が高い
 - ・住まいについて「様々なライフスタイルに対応した住まいが増え、魅力ある住環境と なった」と思うという回答は42%、思わないという回答37%

まちづくりの課題:将来の人口構成の変化への対応が必要

- ・今後想定される少子高齢化の進展や将来的な人口減少社会を見据えたまちづくりが求められる
- ・子育てファミリー世帯や単身世帯など多様な世帯の定住を促す環境づくりが必要である
- ・超高齢社会の中、ユニバーサルデザインや住み慣れた地域での生活維持可能な環境整備、健康 増進に資する場の充実が必要である
- ・外国人居住者の増加、言語や文化の違いに対して多文化共生が求められ、多様な暮らしが可能 な地域環境づくりが必要である

視点②防災、安全・安心

【現状】

- 社会的背景 ・区地域防災計画を踏まえた大規模災害への備えや迅速な復興が求められている
 - ・集中豪雨を考慮した浸水想定に見直され、都市型水害への対応が求められている

- 区の現状 ・地震や火災に関するリスクの高い木造密集市街地の不燃化・耐震化率が低い
 - ・区全体として水害リスクが高い低地である
 - ・密集市街地の改善や不燃化、耐震化の進展

各課 ヒアリング

- ・京島、鐘ヶ淵、北部中央の 3 地区で事業は進捗しつつあるが、地域危険度は都内でま だ上位であり、今後も事業推進が重要
 - ・橋梁の耐震化などインフラの整備を進めているが、数が多く多大な費用や時間を要す
 - ・住民の高齢化等により避難行動要配慮者が増大しており、共助の観点からの支援体制 強化が求められている
 - ・人口増加の一方で、公共施設マネジメントで空き施設の廃止があり、備蓄物資、避難 所収容スペースがなくなってきている

ート等

区民アンケ ・「暮らし続けたい」まちにするために、『利便性』や『防災性』を高める取組みの優 先順位が高い

まちづくりの課題:災害への対応、安全・安心の確保が必要

- ・首都直下地震の想定など想定される大規模災害リスクへの対応が求められ、防災対策の強化・ 充実が必要である
- ・河川の洪水による水害や、集中豪雨による都市型水害などへの対応が求められ、総合的な水害 対策の強化・充実が必要である
- ・都市施設の防災対策、密集市街地の改善の継続的な推進が必要である
- ・地域の防災・防犯力強化に向けた地域団体や事業者等多様な主体の参画による体制づくりの強 化が必要である

視点③環境

【現状】

社会的背景

・地球環境問題の対応のみならず、子育て世帯や高齢者など多世代にとって良好な居住 環境が確保された住みよいまちづくりの実現が求められている

区の現状 ・ 平成 18 年から 23 年の土地利用現況における公園・運動場の増加は 0. 2ha

各課 ヒアリング

- ・パリ協定や第二次すみだ環境の共創プランの内容を踏まえた地球温暖化対策の具体化 が求められている
- ・公園面積の目標値は条例で5㎡/人だが、現在3㎡/人程度であり、公園マスタープ ランで示している必要整備面積 42ha を確保するのは難しい
- ・生活の中で緑を身近に感じる「緑感」の向上という観点で取り組んでいる
- ・既存校舎における環境配慮として、太陽光パネルの設置は重量がかかるため、既存校 舎では整備上の困難であり、屋上緑化の向上で対応予定

ート等

区民アンケ ・環境について、この10年で取組みが進んだと思う回答より、進んだと思わない回答の 方が多い

まちづくりの課題:低炭素社会・循環型社会への対応が必要

- ・地球環境保全への意識が高まりつつある中、都市活動における省エネ化など温暖化対策の強化・ 充実が求められる
- ・再生可能エネルギーの積極的な導入や、新たな技術の開発・利用促進が求められる
- ・利便性の高い公共交通を活かした低炭素化の促進とともに、誰もが移動しやすいまちづくりの 充実が必要である
- ・水辺空間を活かした緑地の確保や緑の視認性の向上など緑感を高める取組みが必要である

視点4市街地のストック

【現状】

社会的背景

・高度経済成長期に建設された各種施設の同時期の老朽化、公共施設のマネジメントが 求められている

- 区の現状 ・公共施設マネジメントによる公共施設の統廃合等の取組み
 - ・区分譲マンション実態調査 (H26) により築 40 年以上の分譲マンションは 56 棟、2352 戸
 - ・区空き家実態調査(H28)より、戸建てや長屋など空き家候補として調査対象物件が889 件あり、区北部で727戸、区南部で162戸
 - ・公共施設の耐震化やマンションの適正管理に関する取組みの実施

各課 ヒアリング

- ・学校の統廃合が進む一方で、安全、安心な教育環境、災害時には避難所となる学校施 設の安全性の確保、障害者差別解消法をふまえた特別支援教育の充実、環境配慮等、 各分野での対応が求められ、ニーズが多様化している
- ・児童館、地区会館等各種施設の老朽化に対し、新たな施設整備には適した用地確保が 難しく、建物の改修や長寿命化、区有地の活用、民間活力の活用、周辺公共施設との 連携などが求められる
- ・住み慣れた地域での特別養護老人ホーム等が求められるが、用地確保が難しい
- ・商店街建物の老朽化が進み、閉店後には用途が住宅等になり、まばらな商店街が出て きている
- ・マンションの老朽化や空き室増加は、ねずみ等衛生害獣の浸入や住処となるなどの懸 念がある

ート等

区民アンケ・「暮らし続けたい」まちにするために、『利便性』や『防災性』を高める取組みの優 先順位が高い

まちづくりの課題:高経年化やニーズの多様化に対応したストックの更新・活用が必要

- ・成熟した都市空間の中、都市施設など既存のストックを活用したまちづくりが求められる
- ・老朽化した民間建築物等の更新や公共施設の再編・整備では、周辺まちづくりへの寄与と併せ て施設の質や機能向上、適切な維持管理の視点を併せた検討が必要である
- ・防災や教育、福祉などのニーズの多様化に応じて、新たな仕組みや体制・場づくりなどの検討 が必要である

2. 墨田区の特性に係る課題

視点⑤都市の個性・魅力

【現状】

社会的背景

・都市間競争、自治体間競争の激化と都市の個性・魅力づくりや都市のマネジメントが 求められている

- 区の現状・製造業・卸売・小売業の事業所数の減少
 - ・15歳以上の就業人口では、自区内での従業が多い

各課 ヒアリング

- ・製造業の多様な業種が集まっていることが強みであり、産業集積とサプライチェーン の維持が重要
- ・区の産業構造が変化(第三次産業の割合が増加)してきており、製造業だけではなく、 幅広い業種に対応が求められる
- ・地域ニーズを意識した魅了的な個店経営を後押しする支援が重要
- ・商店街、神社、路上、公園など身近な空間の活用など、誰もが文化を創造し享受でき る環境づくりが求められている
- ・戦災で焼失した南部で歴史文化資源を活用したまちづくりのエリアごとの支援や波及 効果づくりが求められている

- **区民アンケ**・墨田区の歴史や文化、これを活かした景観などに対する区民の評価は高い
 - ─ト等 ・「訪れたい」まちにするためには『安心』してまちあるきを楽しめるまちづくり、『景 観づくり』『観光施設の連携』の優先順位が高い

まちづくりの課題: すみだの資源と個性を活かした取組みが必要

- ・墨田区の特徴である既存の製造業の産業集積や、特色ある事業所の創業支援などによる地域活 力の維持・向上が求められる
- ・地域ごとの成り立ち、町割りや寺社などの歴史・文化、職住共存する地域の個性を育み活かす まちづくりの強化が求められる
- ・隅田川、荒川、内部河川など水辺空間や公園など水とみどりを活かした魅力づくりが必要であ
- ・地域固有の資源を掘り起こし、国際観光都市としての地域の魅力づくりや価値の向上につなげ ていくことが求められる
- ・地域の人々のまちへの愛着を育み、地域との関わりや交流を増やし、活性化につなげていくこ とが求められる

視点⑥都市のマネジメント

【現状】

- 社会的背景 ・国際化、経済活性、東京圏の多様性や文化交流などの取組みの推進が求められている
 - ・2020 年東京オリンピック・パラリンピック、2027 年東京名古屋間のリニア開通など今 後の展望が求められている
 - ・時間軸を考慮した都市のマネジメントや継続的な価値創造が求められている

- 区の現状 ・すみだ地域ブランド戦略事業の取組み推進
 - ・観光案内所の外国人の利用数は増加しつつある

各課 ヒアリング

- ・工場のあるまちとしてあまり認知されていないため、工場製品などを活かしたイメー ジづくりが求められる
- ・オリパラ開催を控え、国内外からの観光客の増加が予測される中、区民等の機運醸成、 レガシーとして持続可能な取組みが求められる
- ・ 錦糸町は住みたくないまちワースト5がついており、客引き対策については一定の成 果を挙げているが、更なる対策強化について地域からの要望がある
- ・バリアフリーマップに防災や魅力資源の情報も掲載するなど、庁内連携して情報提供 の充実を検討している

ート等

区民アンケ・産業について「『ものづくりのまち』として特徴を活かした向上や店舗が増えた」と 思うという割合が低い

まちづくりの課題:まちづくりの実績を次世代に継承する取組みが必要

- ・地域住民等の長年の協力により進めてきた木造密集市街地改善や道路公園等の整備、拠点地区 開発により創出された都市空間を使いこなし、地域活性化につなぐことが求められている
- ・ものづくりのまちとしての蓄積を活かし、まちのイメージ向上や人を惹きつける魅力として活 かすことが必要である
- ・産業や観光、文化振興など、各分野の連携により、相乗効果が発揮できるまちづくりの推進が
- ・墨田区における東京オリンピック・パラリンピックのレガシーとなるまちづくりの検討が必要 である

視点⑦交流・連携・ネットワーク

【現状】

社会的背景

・福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直す『コンパクトシティ・プラス・ネッ トワーク』の方向性

- **区の現状** ・東京スカイツリー®周辺のスカイツリー駅と半蔵門線押上駅、曳舟駅の乗降人員の増加
 - ・船着場の一般開放

各課 ヒアリング

- ・東京スカイツリー®など、市街地整備、施設整備が進展する一方、中長期・広域的な視 点でのスカイツリータウンと浅草間や、北十間川沿いの回遊性向上が求められる
- ・スカイツリーから地域に呼び込む回遊性を高める取組を推進しているが、休憩スペー スやトイレ、まち歩きの拠点間も楽しめるような街並みが求められる
- ・超高齢社会の中、健康寿命の延伸が重要であり、川沿いなど環境資源を活かし、高齢 や疾患の人も含め、区民だれもが健康づくりに出歩きやすい市街地環境が求められる
- ・歩道における高齢の歩行者の安全性確保も含め、自転車走行空間の確保が求められる
- ・内部河川を活かした舟運と防災の連携等が求められる

区民アンケ ・安全な歩行空間、自転車通行路に対する区民の声が多い

ート等

・「訪れたい」まちにするためには『安心』してまちあるきを楽しめるまちづくり、『景 観づくり』『観光施設の連携』の優先順位が高い

まちづくりの課題:回遊性の向上や交流を強化する取組みが必要

- ・地域で健康に暮らし続けられるまちづくりが求められ、充実した公共交通ネットワークを活か すとともに、まちを巡りたくなる歩行者・自転車空間の充実が必要である
- ・拠点整備地区と周辺地区の回遊動線の形成など、観光回遊の拡大、地域活性化につながる取組 みが必要である
- ・都市のアメニティの向上や災害時も含めた舟運活用の可能性など、墨田区の重要な資源である 河川環境を積極的に活用したまちづくりの推進が必要である
- ・路地などで構成される下町らしい風情と防災対策との両立を図るまちづくりの検討が必要であ

視点⑧地区まちづくり・協治(ガバナンス)

【現状】

社会的背景 ・子供から高齢者まで生き生きと暮らせるコミュニティの再構築が求められている

- 区の現状 ・単身世帯や高齢者の増加やマンション居住世帯の増加
 - ・地区まちづくり団体(7団体)、地区まちづくり認定団体(3団体)

各課 ヒアリング

- ・転入者やマンションの増加の一方で、町会組織への加入率低下など、地域の担い手、 人材不足が懸念される
 - ・工場等跡地での住宅立地が進み、これまで問題とならなかった騒音や臭気が苦情があ るなか、企業と地域の防犯、防災など、地域活動へ積極的に参加していける関係づく りが求められる
 - ・高齢者支援や子育て支援において、孤立を防ぎ早期の発見や支援につなげる地域ぐる みの取組みが重要

ート等

区民アンケ・協治(ガバナンス)のまちづくりに関し、情報提供や区民参加の機会づくりについて は比較的評価が高いが、人材育成や活動拠点の提供については不十分という評価や知 らない人が多い

まちづくりの課題:持続可能な地域社会の実現に向けた取組みが必要

- ・防災や福祉、教育など様々な面で地域コミュニティの維持・活力が求められ、協治(ガバナン ス) の推進に向けた担い手の発掘・育成等が必要である
- ・住宅と産業の共存や、安全安心のまちづくりなどにおいて、事業者と地域とのつながりの強化 が必要である
- ・若年流入居住者層の地域の学習や地域活動に参加する機会や場を増やすなど、長く地域に住む 住民との交流を促し、地域コミュニティの活性化を図ることが必要である

■改定に向けた検討課題

- ・都市計画マスタープランの目標とする 20 年後には、区は人口減少に転じることが予測される一方、生活や産業等に影響を与える各種技術革新が見込まれている
- ・住宅・商業・工業の多様な用途でまちが構成されていることを活かし、社会情勢の変化に柔軟 に対応していく必要がある
- ⇒「墨田区の目指す都市の姿」と「実現に向けた取組みの方向性」の検討

(1) 将来の都市像の検討

1 安全に安心して暮らせるまち

- ・様々な被害想定に応じた災害対策が充実したまち
- ・地球温暖化対策に対応した都市環境や取組みが充実したまち
- ・老朽建物への対策が充実したまち など

2 多様な暮らしが実現できるまち

- ・多様な世代が暮らしやすいと実感できるまち
- ・多様な機能の集積を活かし、職住バランスのとれたにぎわいと活力を感じるまち
- ・「暮らし・働き・訪れる」それぞれの場の特色に合わせた水とみどりを守り育むまち など

3 個性がきらりと光るまち

- ・工場や商店が住宅と調和しつつ、様々な個性が磨かれ地域の質や価値の向上につながるまち
- ・人々の営みや水とみどり、すみだらしい地域資源があるまち
- ・地域らしさの発信や、地域資源を活用した様々な活動が行われ、活気に満ちたまち など

4 つながりを活かしたまち

- ・まち中が回遊しやすく、魅力的な都市空間、安全で安心して歩ける道路環境
- ・都市内をめぐる水とみどりのネットワークのもと、質の高い公共空間、多彩な活動が行われる 場が様々な場所にあるまち など

(2) 実現に向けた取組みの方向性の検討

・将来像の実現に向けた取組みの方向性として、各種施策が一体的に取組まれ、相乗効果を発揮 していくための戦略の方向性を示すことが求められる

〇都市計画マスタープランはどうあるべきか

- …都市空間の利活用に係る様々な分野を相互調整する役割
- …計画を柔軟に運用する仕組み など

○どのように実現していくか

- …各種法制度の活用や、区独自の取組みや仕組みづくり
- …様々な主体の関わり、協治(ガバナンス)を推進する仕掛け・仕組み など

〇どのような戦略をたてるか

- …分野横断的な取組みと役割の明確化
- …選択と集中や、将来像に至る段階的なプロセスを示す など