

墨田区都市計画マスタープラン 改定版目次構成

I はじめに

1. 改定の背景と目的
2. 位置づけと意義
3. 計画期間と内容
4. 改定の前提条件

II 全体構想

1. めざすべき都市像
2. 将来の都市構造
3. 土地利用の方針
4. 都市施設等の方針
 - 4-1. 道路・交通
 - 4-2. 水とみどり
 - 4-3. 供給施設等

本資料に示す内容

III 分野別構想

1. 安全・安心
2. 住まい
3. 環境
4. 景観
5. 産業・観光

IV 地域別構想

1. 堤通・墨田・八広地域
2. 向島・京島・押上地域
3. 東墨田・立花・文花地域
4. 吾妻橋・本所・両国地域
5. 業平・錦糸・江東橋地域
6. 緑・立川・菊川地域

本資料に示す内容

V 推進方針

1. 協治（ガバナンス）によるまちづくり
2. まちづくり戦略
3. 主要推進プロジェクト
4. 推進方策

Ⅱ 全体構想

墨田区のめざす都市の姿と、都市計画の基本となる土地利用、都市施設等に関する方針を示します。

1. めざすべき都市像

墨田区の協治（ガバナンス）を基本理念としたまちづくりを推進し、活力ある成熟都市として持続成長していくため、区民、事業者、区など墨田区に関わる多様な主体が共感でき、ともに目指す将来像に向けたまちづくりの目標を次のように定めます。

そして、この目標の実現に向けて、堅実にまちづくりを進めていくとともに、創意工夫しながら前進していくことが重要です。

まちづくりの目標

下町文化にふれあい 人とつながり
『すみだらしさ』を次世代に継承するまちへ

- 隅田川や下町の風情、地域の歴史や営み、人とのつながりの中で育まれてきた文化など、すみだならではの個性を継承しながら、新たな魅力の創造につながる都市づくりを進める
- 個性や人々を介して墨田区の魅力と価値を高め、創造していく都市づくりを協治（ガバナンス）により進める

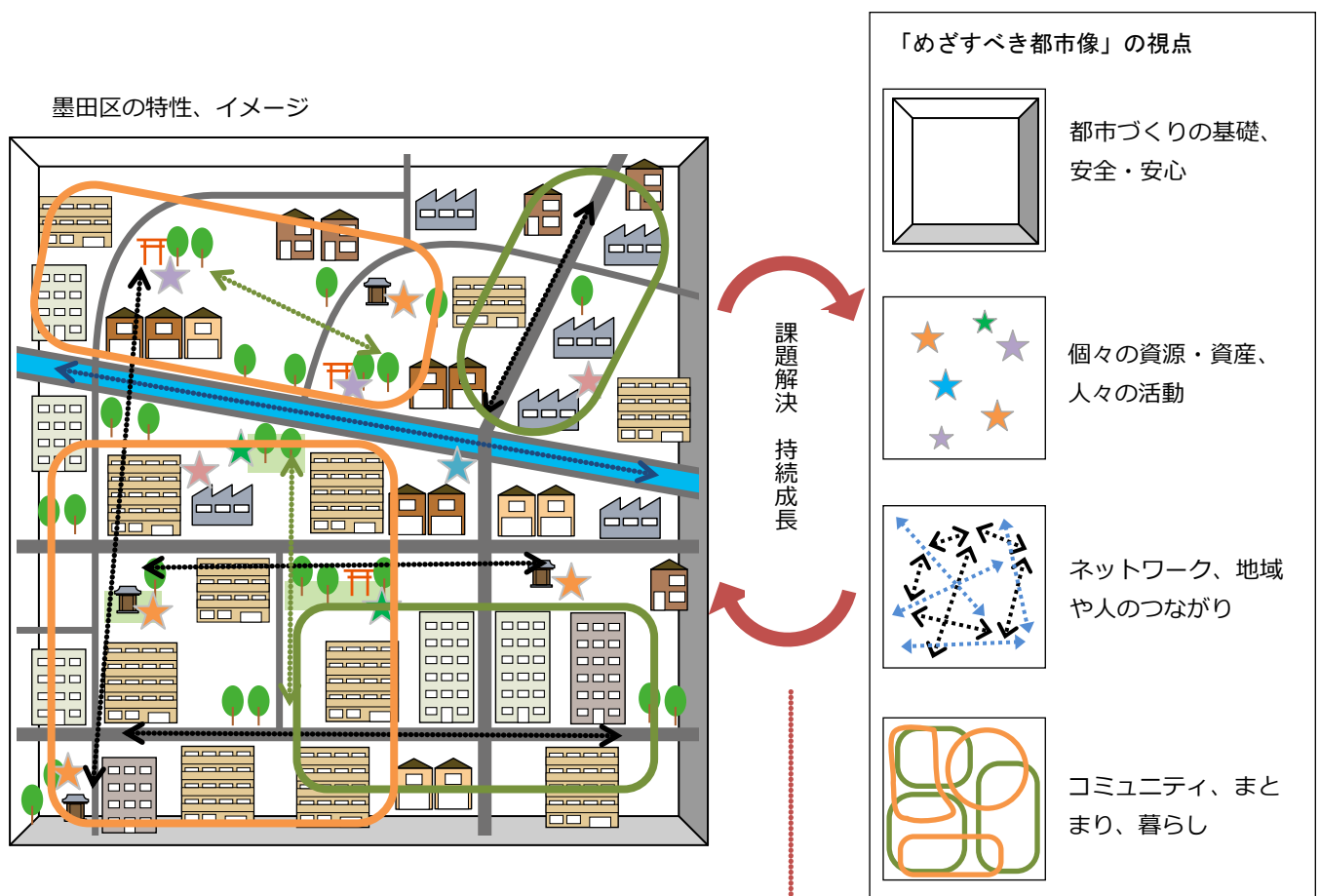
墨田区のまちづくりは、まちで暮らし、働き、訪れる人々を守りながら、持続的に成長し、すみだらしさを後世に残していくことが重要と考えます。

そのためにも、区内の多種多様な産業や環境など、これまでに築き上げられてきた個性ある歴史・文化等を大切にしつつ、新たな文化や技術、価値観を取り入れながら、すみだの魅力と価値を高めていくまちづくりを目指します。

また、多様な都市機能の集積やインフラなど社会資本を活かしつつ、人、モノ、情報をネットワークしながら、文化や価値の創造につながる交流や活動の舞台となるまちを目指します。

そして、個性ある様々な街並み、地区があり、それぞれに生き生きとした活動やコミュニティがあり、多様なライフスタイルが選択でき、実現できるまちを目指します。

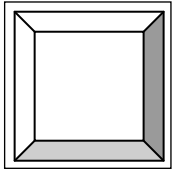
こうした考えのもと、将来に向けためざすべき都市像を掲げます。



墨田区特性に係る課題

- ・すみだの資源と個性を活かした取り組みが必要
- ・まちづくりの実績を次世代に継承する取り組みが必要
- ・回遊性の向上や交流を強化する取り組みが必要
- ・持続可能な地域社会の実現に向けた取り組みが必要

都市像 1 安全に安心して暮らせるまち



都市づくりの基盤
となる役割

○これまで取り組んできた地震や火災、水害など自然災害への対策を引き続き行い、災害発生後でも被害を抑え、復旧・復興が迅速に行えるよう平常時からの防災対策を進めるとともに、地域ぐるみの防災・防犯活動を促進するなど、安全で安心して暮らせるまちを目指します。

○将来都市像に関わるキーワード

- ・密集した下町の市街地の災害に対する安全性
- ・幹線道路及び沿道の延焼遮断帯の形成
- ・災害発生時における人のつながり、住民・企業等の連携（共助）
- ・地域力を活かした防災まちづくり・防犯まちづくりの取組み
- ・下町らしさ、地域コミュニティと防犯まちづくり
- ・河川での舟運と緊急時の対応 など

◇めざす都市の姿

- ・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

都市像 2 ものづくり文化の個性がきらりと光るまち



個々の資源・資産、
人々の活動

○地域の歴史・文化や産業、河川や下町らしい街並みなど、すみだらしさを表す個々の資産を大切にし、墨田区の魅力を高めつつ、多様な文化や交流を通じて、新たな価値や文化の創造につながるまちを目指します。

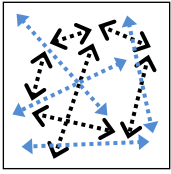
○将来都市像に関わるキーワード

- ・江戸切子等の伝統工芸や生活用品などの多種多様な工場、企業
- ・個々の商店、新たな出店を支援する商店街振興の取組み
- ・隅田川や北十間川など水辺を活かした公園、向島百花園や旧安田庭園、錦糸公園等の多彩な公園
- ・下町の情緒、江戸文化、花街、神社仏閣
- ・小さな博物館、現代アート、下町の生活文化 など

◇めざす都市の姿

- ・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、地域資源を活かした活気あるまち など

都市像3 ひと・まち・文化のつながりを活かしたまち



物的なネットワーク、
地域や人のつながり

○隅田川や内部河川などの豊かな水辺と、これらに育まれた緑や暮らし、産業の場など、まちや文化のつながりを大切にしつつ、都心への近接性や公共交通など交通至便な環境を活かし、多様な人々の交流を促し、賑わいと活力の感じられるまちを目指します。

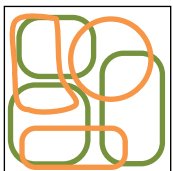
○将来都市像に関わるキーワード

- ・隅田川や北十間川などの河川の流れ、水辺と隅田公園、親水公園など水と緑のつながり
- ・下町の路地空間や生活道路、道路ネットワーク、鉄道・バス・舟運などマルチモーダルな交通体系
- ・多様な商業、工業の立地と異業種間のつながり、サプライチェーン
- ・下町らしさ、地域コミュニティ、人と人のつながり
- ・住む人・働く人・訪れる人も含めた交流とつながり など

◇めざす都市の姿

- ・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
- ・低炭素社会・循環型社会への対応、ストックの活用や更新ができるまち
- ・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、人がつながり多彩な活動が行われる場が様々にあるまち など

都市像4 すみだならではの生活が実現できるまち



様々なコミュニティ、
面的なまとまりと暮らし

○住商工が調和し、地域コミュニティに根差した伝統文化のある下町らしい生活環境を大切にしつつ、快適な環境づくりとともに地域への愛着や誇りを育みながら、多様な人々が暮らしやすいまちを目指します。

○将来都市像に関わるキーワード

- ・下町らしい職住学遊の近接、多様な用途が共存する市街地
- ・荒川・隅田川などの大規模河川による水辺環境の恵み
- ・地域ごとの伝統行事や祭り、舞台となる神社仏閣
- ・子どもからお年寄りまで、単身世帯から子育て世帯、外国人居住の増加など多様化するニーズと価値観に対応できるまち
- ・様々なコミュニティや目的の活動団体のまとまり など

◇めざす都市の姿

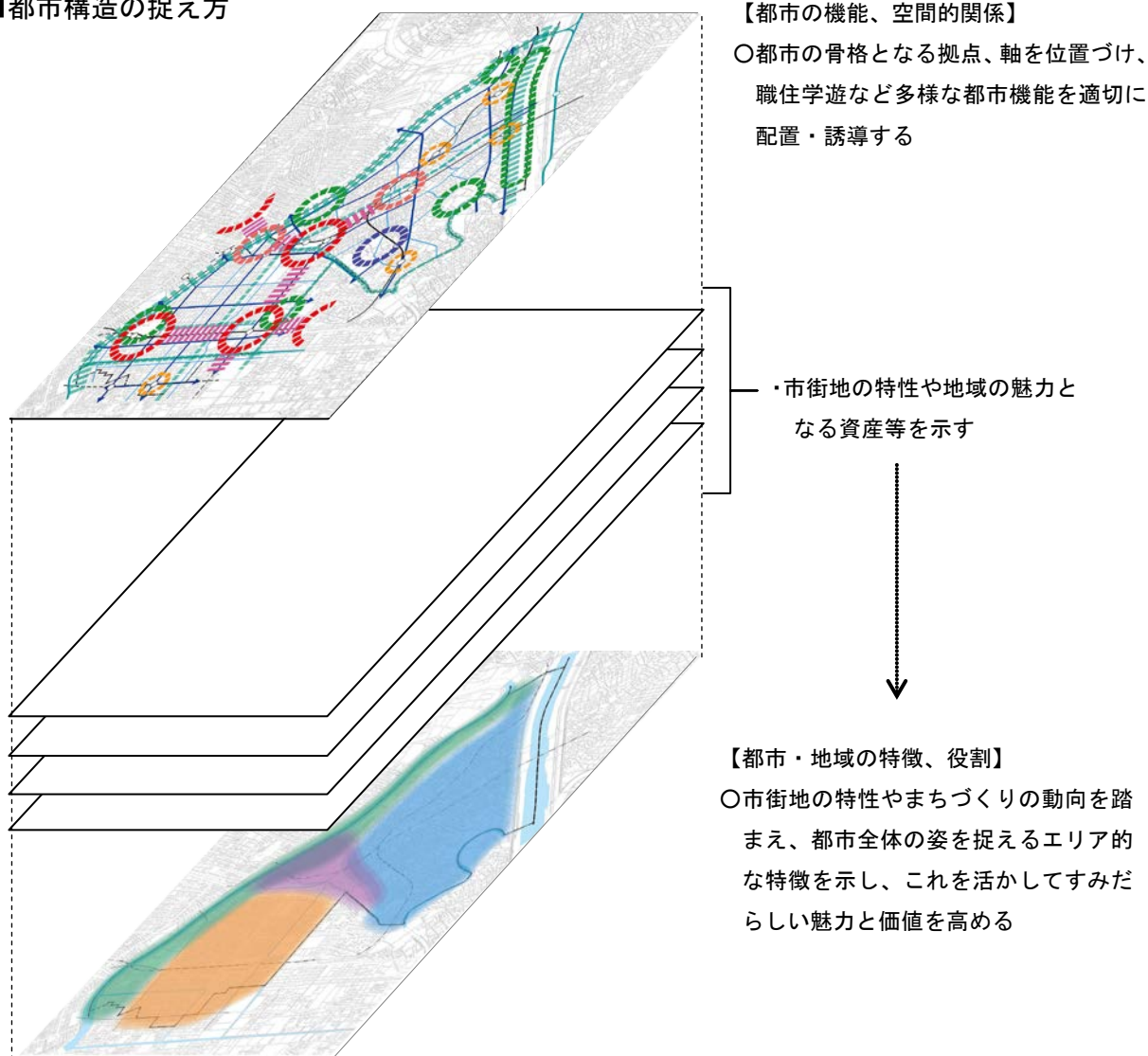
- ・多様な世代が暮らしやすいと実感できるまち
- ・多様な機能の集積を活かし、職住バランスのとれたにぎわいと活力を感じるまち
- ・人々が暮らすまち、生き生きと働くまち、訪れる人々と交流するまち
- ・水やみどりを身近に感じ、守り育むまち など

2. 将来の都市構造

将来の都市構造は、人々の日常生活や都市・経済活動を支える都市機能を適切に配置・誘導するためのまちの中心となる拠点や軸を位置づけ、将来の都市の骨格を示すものです。この都市構造は、墨田区のまちづくりを進めていく上で基本となるものであり、東京都をはじめとする関係機関との協議・調整を行う上で活用していきます。

また、本区の都市の姿を分かりやすく捉え、将来の方向性をイメージしやすくするため、都市構造に加え、地域の成り立ちや現在の土地利用、市街地整備の動向を踏まえたエリア的な特徴を示します。

■都市構造の捉え方



(1) 拠点

区民の多様化する価値観に対応して、より高度なサービスを提供し、暮らしやすさを支えていくためには、商業・業務や各種のサービス機能、居住機能、さらには歴史・文化、スポーツなど、多様な機能の集積を進めていく必要があります。

そのため、墨田区の個性や魅力を生みだし、各種機能の集積を誘導する地区を「拠点」として位置づけ、その集積状況や地域の特性にあわせて多様な「拠点」を形成し、都市の活力やにぎわいを高めます。

1) 広域総合拠点

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

また、既存の商業・業務施設など、建替え等更新の必要性が高いものについて、拠点機能の維持と適切な更新を進めるとともに、新たな魅力づくりや多機能化を図ります。

【錦糸町駅周辺地区】

錦糸町駅周辺地区は、商業・業務・娯楽施設が高度に集積しているほか、区民の憩いの場である錦糸公園も立地しています。また、宿泊施設や大規模商業施設、音楽ホール、総合体育館などが立地し、J R総武線や地下鉄半蔵門線、バスターミナルなど交通利便性が高い地区です。

このため、商業・業務機能の適正な更新・集積を進め、魅力と活力を高めていき、広域総合拠点として整備・育成します。

【両国駅周辺地区】

両国駅周辺地区は、既存の業務施設に加え、両国シティコアや国際ファッションセンター等の拠点的な業務施設、江戸東京博物館や国技館、すみだ北斎美術館等の国際的な文化施設など、広域的で多様な機能が立地した地区です。さらに、新たな宿泊施設や隅田川沿いのリバーセンター建設計画など、魅力ある観光交流機能が充実する地区です。今後も、墨田区の歴史・文化を活かした国際文化観光都市にふさわしい景観形成や回遊性の高い魅力ある空間づくりなど、広域総合拠点として整備・育成します。

【押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区】

押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区は、墨田区のほぼ中央に位置し、鉄道4線が集中する地下鉄・東武伊勢崎線の交通結節点で、東京スカイツリー®の開業により多くの人々が訪れるようになり、区内各所を結ぶ観光拠点としての性格を持った地域です。

今後も高度な商業・業務・文化・居住機能の集積を図るとともに、高い防災性を備えつつ、北十間川との連続性など魅力ある快適な空間づくりなど多機能な広域総合拠点として整備・育成します。

2) 広域拠点

買い回り品などの商業やサービスのほか、娯楽、文化などの非日常的な区民の多様なニーズに応えられる地区、広域総合拠点と連携して一帯の個性や魅力を高めることが期待される地区を広域拠点と位置づけます。広域拠点は、生活拠点としての性格も持ち、日常生活に関するあらゆる機能の集積を進めます。

【曳舟駅周辺地区】

曳舟駅周辺地区は、東武伊勢崎線、京成押上線の曳舟駅を通じて区北部地域をつなぐ要の位置にあります。これまで主に京成曳舟駅周辺において再開発事業等により、広域的な生活の拠点として整備が進められてきました。

このため、引き続き再開発事業等により、地区内の密集市街地の解消や道路等の都市基盤の整備を進めるとともに、物販やその他のサービス機能、都市型住宅の集積を図るなど、区北部地域の広域拠点として整備・育成します。

【吾妻橋地区】

吾妻橋地区は、複合開発により、区庁舎、すみだリバーサイドホールが立地し、墨田区の行政拠点となっているほか、大規模な商業・業務施設、高層住宅が立地しています。また、都内有数の観光地の一つである浅草と押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区の中間に位置し、新たに観光面での重要性も高まっている地区です。特に浅草駅からの来訪者が多く、吾妻橋から東京スカイツリー®など墨田区を眺めるビューポイントとなっています。

このため、隣接する押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区と連携した区を中心核を形成する広域拠点として、また、ランドマークとなる建物などを活かし、墨田区の玄関口として相応しい魅力ある地区として整備・育成します。

3) 生活拠点

区民に最も身近で利用頻度の高い店舗等が集積する地区を生活拠点と位置づけます。生活拠点は、日常生活に対する商業やサービス機能の整備・育成を図ります。

【鐘ヶ淵駅周辺地区】

鐘ヶ淵駅周辺地区は、住商工が調和し、駅前には日常生活を支える近隣型商業が集積する地区です。現在、防災拠点である白鬚東地区への避難路となる鐘ヶ淵通り（補助 120 号線）の拡幅整備が、沿道市街地を含めた一体開発誘発型街路事業を活用して進められています。

このため、住商工が一体となったまちの特徴を活かしながら、防災性の向上を図り、鐘ヶ淵通り（補助 120 号線）の拡幅整備にあわせて、沿道の土地の高度利用を促進します。また、東武伊勢崎線との立体交差化、駅前広場等の駅周辺の整備を進め、商業、サービス機能の一層の整備・育成を図ります。

【八広駅周辺地区】

八広駅周辺地区は、京成押上線の荒川鉄橋架け替え工事や連続立体交差化が実施されるなど、駅周辺の利便性が高まった地区です。

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

【東あずま駅周辺地区】

東あずま駅周辺地区は、立花一丁目地区市街地再開発事業が実施され、近隣の生活の拠点としての性格を持つ地区です。

再開発事業地区における施設の適正な維持管理を促進し、区北東部の生活拠点としての商業・サービス機能の維持・充実を図ります。

【菊川駅周辺地区】

菊川駅周辺地区は、新大橋通りや三ツ目通りに沿って日常生活に関連する商業施設が見られます。近年では工場から集合住宅への転換などが進み、人口が増加している地区です。

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

【東向島駅周辺地区】

中低層の住宅と商業・業務施設が共存する下町らしさのある街並みで、集合住宅等の建設が進みつつあり、鉄道駅の乗降客も増加しつつあります。

このため、地区の生活の利便性ととともに東武博物館や向島百花園などの観光資源との連携を強化し、賑わいのある地区の整備・育成を図ります。

4) 文化・スポーツ拠点

墨田区は、江戸文化をはじめとした多様な文化が息づき、多くの博物館等文化施設が立地しています。東京スカイツリー®の開業により、今後、国際文化観光都市としての発展が期待されています。

一方、区民生活の高度化と余暇時間の増大に伴い、文化活動やスポーツ・レクリエーション活動等に対する区民ニーズが高まっています。また、超高齢社会の中、スポーツによる健康増進など健康づくりの重要性が高まっています。そして 2020 年東京オリンピック・パラリンピックを契機により一層文化・スポーツの取組みが活発化することが期待されます。

そこで、墨田区の個性と魅力を生みだし、国際的にアピールできる歴史・文化機能の充実・整備、区民ニーズ等に応えられるスポーツ機能等の充実・整備を図る地区を文化・スポーツ拠点として位置づけます。

【錦糸公園周辺地区】

錦糸公園周辺地区は、公園内に広域的な公式競技大会の開催が可能な総合体育館や屋外スポーツ施設が立地し、ボートの練習場としても利用されている横十間川とともに、墨田区における文化・スポーツの中核的な拠点として整備します。

【両国地区】

両国地区には、横網町公園や旧安田庭園の緑の空間や隅田川の水辺、両国国技館、江戸東京博物館、すみだ北斎美術館などの歴史的・文化的施設が立地し、また、旧安田庭園の再整備とともに、園内に刀剣博物館が建設されました。これらの施設等は墨田区の貴重な歴史・文化資源であり、国際的な観光資源でもあることから、東京東部地域、さらにはわが国の歴史・文化が息づく拠点として整備します。

また、両国中学校体育館に併設された両国屋内プールは、区民の生涯スポーツの核となる施設であり、両国中学校内には総合型地域スポーツクラブのクラブハウスが設けられているなど、区民の文化・スポーツの拠点としても整備を進めます。

【隅田公園・向島周辺地区】

隅田公園及び向島一带については、史跡や文人墨客の住居跡、向島の料亭街、寺社などの歴史的・文化的施設が多く、国内外からの来訪者がある国際的な観光資源となっており、隅田川対岸の浅草と一带となった歴史・文化を持つ地区です。隅田公園の一角には、少年野球場等があり、隅田川の親水テラスや隅田川緑道公園とともに、区民に親しまれています。そのため、隅田公園・向島周辺地区を文化・スポーツの拠点として整備・育成します。

【東墨田周辺地区】

東墨田周辺地区は、旧中川の親水空間が整備されたほか、野球場やテニスコートに加え、東墨田公園、清掃工場の余熱を利用したすみだスポーツ健康センターなどの多様な施設が集積しており、区民のスポーツの拠点として整備します。

【荒川河川敷】

荒川河川敷一带は、開けた眺望と区の貴重なオープンスペースがあり、多様なスポーツ・レクリエーションが楽しまれていることから、区民の文化・スポーツの拠点として位置づけ、自然環境の保全を基本とした施設整備等を進めます。

【鐘淵・堤通地区】

鐘淵・堤通地区は、隅田川沿いの白鬚東団地に公園・緑地、学校、コミュニティ施設が立地し、梅若塚や隅田川神社、日活スタジオ跡等の歴史をもつ区民の憩いの場であるとともに、防災拠点になっています。

現在、地区内で進められている総合運動場等の整備とあわせて、団地内の都立公園や墨田五丁目にある都有地と連携を図り、鐘淵・堤通地区を地域の交流を促進し自由にスポーツを楽しむことができる区民の文化・スポーツの拠点と

して整備、育成します。

5) 学術文化拠点

多様な産業が集積する本区において、学術研究の進展により、経済・社会の発展につながる知的ストックを構築するとともに、高度な教育、人材育成や企業の発展等につながることを期待されます。

大学や研究機関と地域、企業等が連携した地域の活力向上につながる拠点の整備・育成を図ります。

【文花地区】

旧すみだ中小企業センター及び学校跡地における大学開設や、都営住宅建替え、大規模事業者による建替え等の動向を踏まえ、地域の暮らしと教育・文化・産業が調和するまちづくりを進め、地域の活性化を図ります。また、安全・安心で快適な生活環境の形成とともに、地域の下町らしい風情ある街並みとの調和や北十間川を活かした親水空間の創出など、地域の資源を活かしながら新たな文化を取り入れ発展していく魅力あるまちづくりを目指します。

(2) 都市軸

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

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

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

1) 拠点連携軸

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

【区東西軸】

広域総合拠点である、両国と錦糸町を結び、亀戸に至る都市軸です。この軸沿いでは、人・もの・情報の交流をめざして、幹線道路である京葉道路や蔵前橋通り沿いにおける商業・業務機能の集積強化、北斎通りや馬車通り沿道の修景整備、錦糸町駅周辺地区や両国駅周辺地区における拠点整備に合わせた整備を行います。

【区中心核軸】

上野・浅草から吾妻橋地区、押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区が連携する都市軸です。この軸沿いでは、行政機能を有する吾妻橋地区や複合的な機能を有する押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区など各拠点へのアクセスの向上に加えて、北十間川沿川地域や浅草通り沿道地域における商業・業務機能、観光機能の充実、周辺市街地も含めた回遊性の向上と景観整備など、区を中心核としての整備を行います。

【区南北軸】

錦糸町駅周辺地区から、押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区を経由して、曳舟駅周辺地区へと至る墨田区を南北に貫く軸です。多様な顔を持つ墨田区の幅広い魅力をつなぎ合わせるこの軸は、墨田区の背骨として、区内のモビリティのさらなる向上や多様な都市機能の集積を図ります。

2) 水とみどりの連携軸

墨田区は周囲及び内部に多くの河川を抱えています。これらの河川は墨田区の骨格を形成するとともに、川面や河川敷の空間は高密な市街地を形成する墨田区にとってゆとりやうおいを与える貴重な空間です。また、曳舟川通りは、以前は生活と密接した川であり、昭和29年に埋め立てられましたが、当時と同様に生活に欠かせないものとなっています。

このように、区内を流れる河川や曳舟川通りは、人・もの・情報などをつなぐネットワークとしての貴重な資源でもあります。

このため、これらの河川や河川敷等をスポーツ・レクリエーションや観光の舞台、貴重な景観資源としてまた、水運などの新しい都市内交通路線として整備を図るとともに、川沿いの緑化等により魅力の向上と、環境整備の展開を図り、多様な活動・交流の場として都市のアクティビティを高める水とみどりの連携軸として位置づけます。

【隅田川軸】

人や物資の輸送路として、人々の生活や産業に深く関わり、また、川遊びや花火見物、花見など独自の歴史や文化を育んできた隅田川を隅田川軸と設定します。この軸は、歴史的な背景を踏まえて、押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区との連携により、世界中の多くの観光客で賑わう空間へ大きく変貌する可能性があります。そこで、水辺の再生や景観整備といった概念にとどまらず、対岸の浅草地域との連携を図りながら、隅田川沿川地域に多くの人を呼び込むための水辺の再整備と活用による賑わいづくりを進めるとともに、沿川の地区と一体的な魅力ある空間・街並みづくりを進めます。

【荒川軸】

広大な河川敷をもち、区民のスポーツ・レクリエーションに活用され、水と河川敷の緑が調和する貴重な自然空間である荒川を荒川軸と設定します。この軸では、文化・スポーツ拠点である荒川河川敷におけるスポーツ・レクリエーション活動に加えて、サイクリング道路や散策路などにより、荒川沿川地域とのネットワークを構成し、水と緑、人々の交流を進めます。

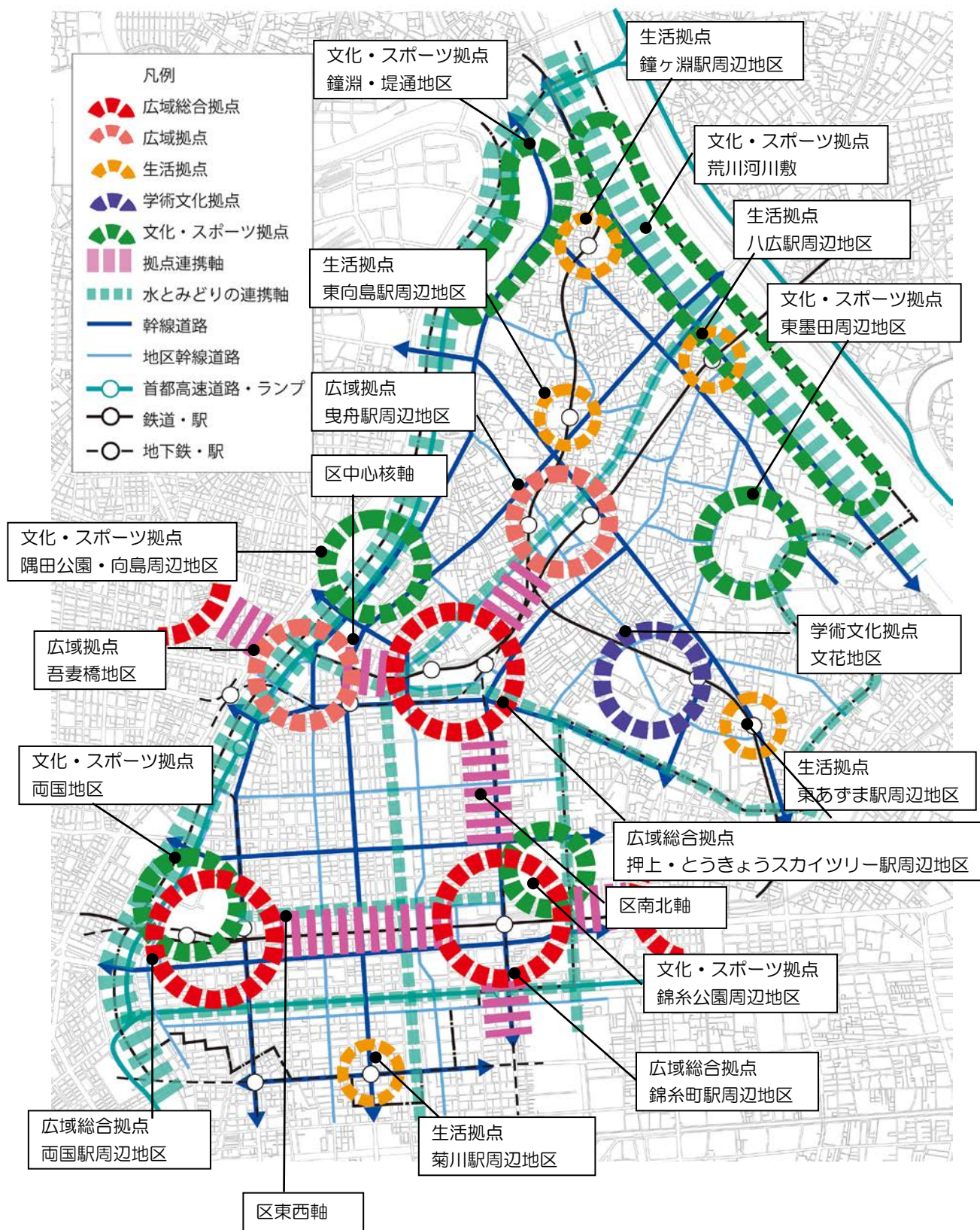
【内部河川軸】

内部河川等は、古くから墨田区の活力や生活を支えてきた重要な河川です。

水質の悪化等により川に対する意識が薄れていましたが、最近においては、ヒートアイランド対策として内部河川の重要性が認識されるようになってきており、墨田区を特徴づける景観資源でもあるため、川を意識した河川沿いの空間の整備等により、魅力ある空間づくりを進めます。

東京スカイツリー®開業にあわせて北十間川の親水空間や遊歩道等整備を実施し、今後も水辺を活かした観光回遊空間として強化・充実を図ります。また、曳舟川通りは、川の記憶を残すような道路や沿道の修景整備を進めます。

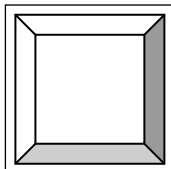
■将来都市構造図（都市機能）



(3) 都市像の実現に向けて活かしていくすみだの資産

市街地の特性等より、墨田区の個性や魅力の特徴を示し、これらを活かしたまちづくりを進めます。

1) 都市像1にかかるすみだの個性と魅力

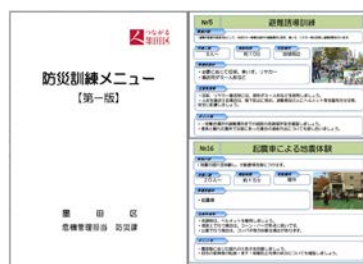


南部地域では関東大震災や戦災後に基盤整備が行われ、震災を免れた北部地域では戦後の急激な市街化進行により細街路と建物が密集する市街地が形成されました。その結果、防災性の向上が課題となり、地域の人たちとともに災害に強いまちづくりを進め、道路や広場の整備、建物の耐震・不燃化など防災対策等事業が進んでいます。

また、地元住民等による住民防災組織、区民消防隊などの防災活動が区内全体で行われています。こうした災害対策に加え、防犯対策など地域ぐるみの安全・安心のまちづくりが進んでいます。

ハード・ソフト両面で安全に安心して暮らせるよう取組んできたことは、墨田区のまちづくりの土台となるものであり、今後も地域コミュニティの活性化とともに持続発展させながら安全・安心のまちづくりを推進していきます。

図 防災まちづくりの状況



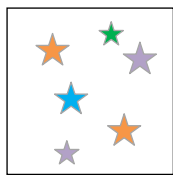
防災訓練メニュー



地域の安全点検



2) 都市像2にかかるすみだの個性と魅力



墨田区は、区内全体にわたって、住商工の建物が混在し調和した市街地が形成されています。商店、工場など様々な建物が混在し、多様な活動が生まれ、街並みに個性が生まれます。近年では、商店や工場の個性や特徴を活かした活動なども進み、地区の魅力づくりにもつながっています。

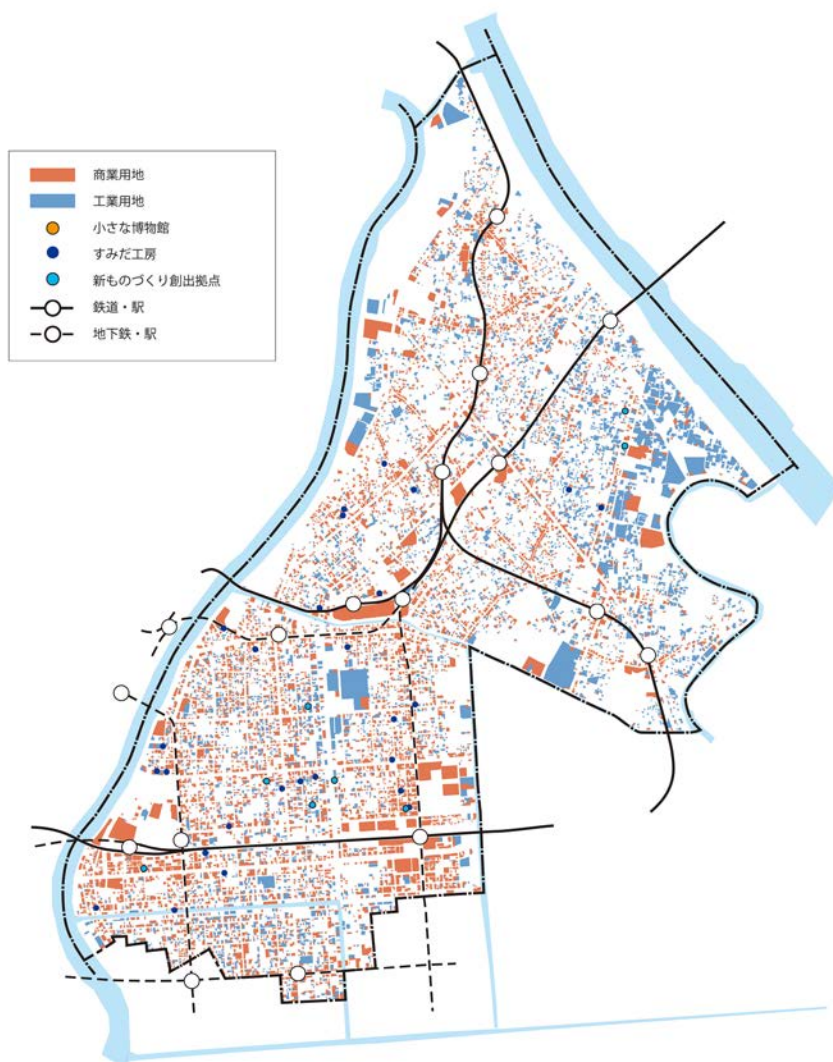
また、こうした多様な用途の建物が混在することで、1日中様々な人々が集まり活動が生まれます。また、居住者、商人、職人など様々な人々やライフスタイルのつながりが生まれるなど、人的関係による都市の安全性や活力の向上につながります。

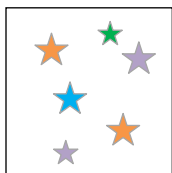
住商工の建物が混在・調和する市街地の姿を継承しつつ、すみだの魅力とともに都市の活力や価値の向上につなげていきます。

図 商業・工業用途の混在



町工場見学イベント（スミファ）



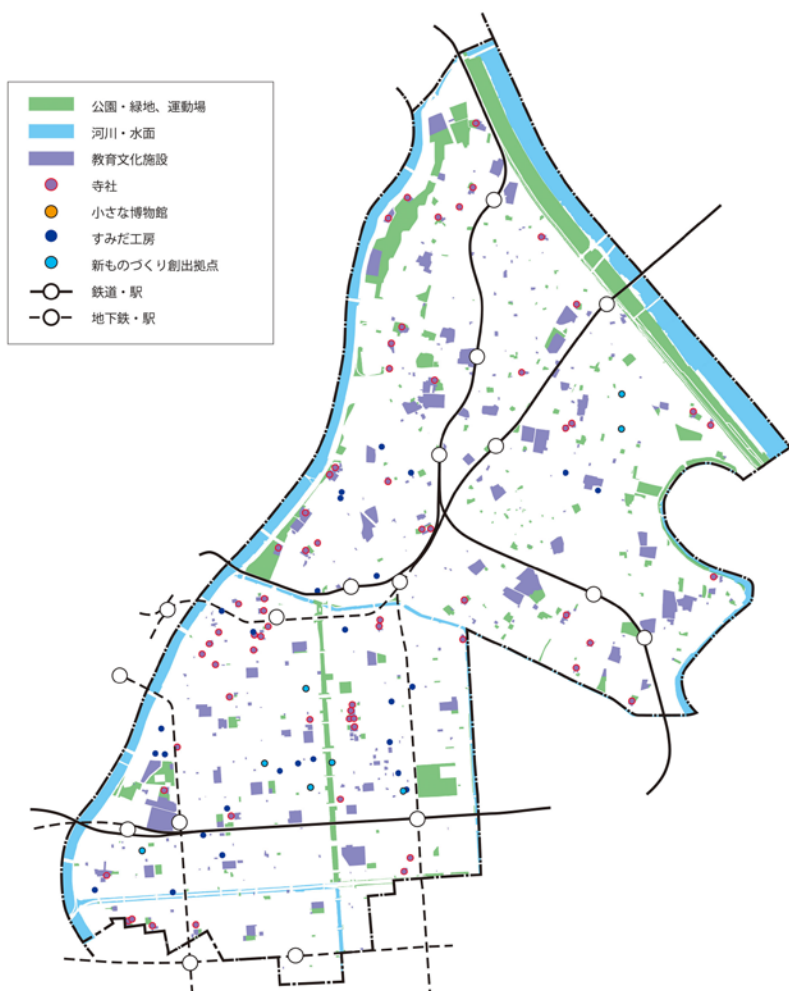


江戸時代から人々に親しまれてきた隅田川、荒川、北十間川など内部河川の水辺空間、先人が築き上げてきた歴史や伝統、産業が墨田区の魅力を生み出しています。

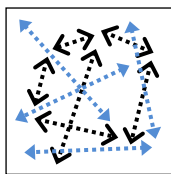
また、個々にある資源を活かしながら、新たな価値の創出や地域活動の活性化につなげている様々な取組みもあり、墨田区の魅力を高める重要な資産となっています。

こうした自然、歴史や伝統、地域の活動を基礎としつつ、道路等基盤の整備や市街地の開発、建物の更新等新しい動きと融和しながらまちの個性を発揮し、魅力を高めていく取組みを推進します。

図 自然・歴史・産業等資産分布



3) 都市像3にかかるすみだの個性と魅力



墨田区の交通と交流の資産として、隅田川や北十間川などの河川の流れ、水辺と隅田公園、親水公園など水と緑のつながり、街路樹のある通りなどハード面の資産と、そのうえにある鉄道・バス・舟運などマルチモーダルな交通体系や、まち歩き観光ルートやガイドツアーでの交流などソフト面の資産があります。

住む人・働く人・訪れる人も含めた交流とつながりの資産を活かしながら、都市に活力を生み出す環境づくりを進めます。

図 道路・交通や水・みどりの資産

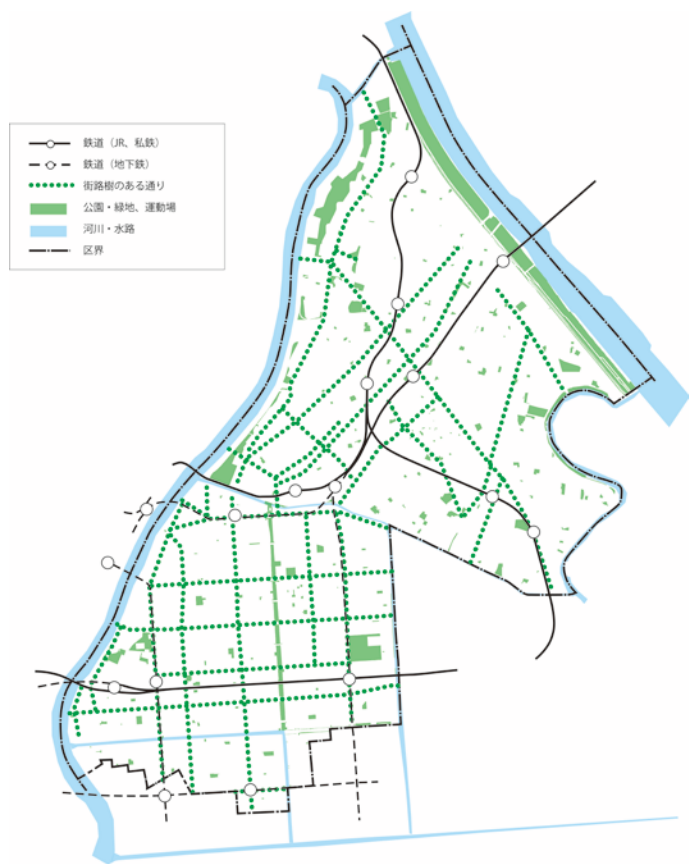


図 交通・交流の資産



公園・緑道の例 (大横川親水公園)



舟運コースの例 (江戸東京再発見コンサート・船めぐり)

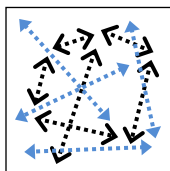
(出典：江戸東京コンソーシアム HP)



まち歩きルートの例

(墨田ウォーキング 2018)

(再掲)

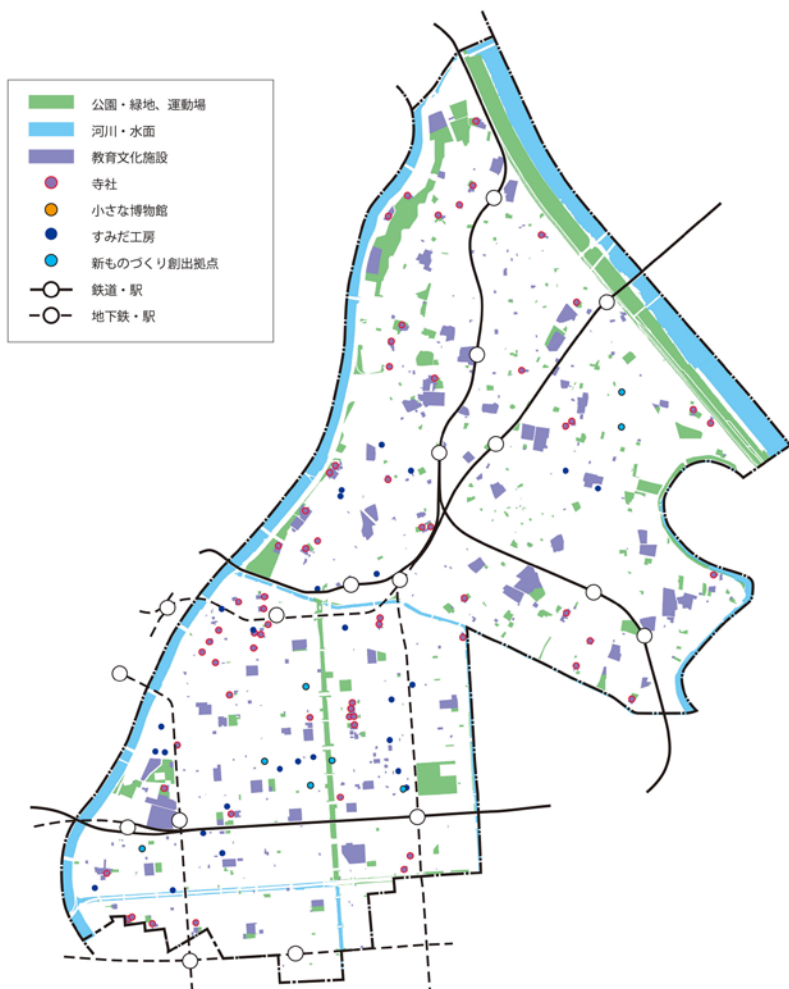


江戸時代から人々に親しまれてきた隅田川、荒川、北十間川など内部河川の水辺空間、先人が築き上げてきた歴史や伝統、産業が墨田区の魅力を生み出しています。

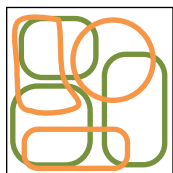
また、個々にある資源を活かしながら、新たな価値の創出や地域活動の活性化につなげている様々な取組みもあり、墨田区の魅力を高める重要な資産となっています。

こうした自然、歴史や伝統、地域の活動を基礎としつつ、道路等基盤の整備や市街地の開発、建物の更新等新しい動きと融和しながらまちの個性を発揮し、魅力を高めていく取組みを推進します。

図 自然・歴史・産業等資産分布



5) 都市像 4 にかかるすみだの個性と魅力



防災の取り組みをはじめ、良好な街並みづくりや観光交流など様々なまちづくり活動が地区ごとに行われています。

これらの活動は、町会単位を基礎とした取り組みや事業単位のみならず、まちづくりの目的や内容、市街地の状況等に応じて、様々な活動範囲で行われています。これによって様々な活動の融和や地域間の交流が生まれ、多様なまちづくりの展開につながります。

地区の実情や目的に応じて臨機応変に対応できる地域力を大切にしながら、まちの魅力や活力の向上につながるまちづくりを促進していきます。

図 町会、連合自治会区域

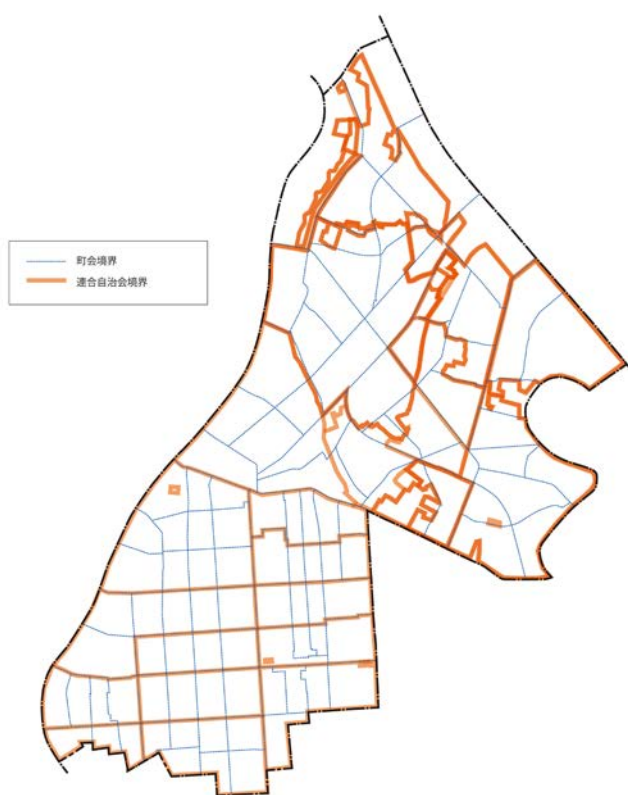
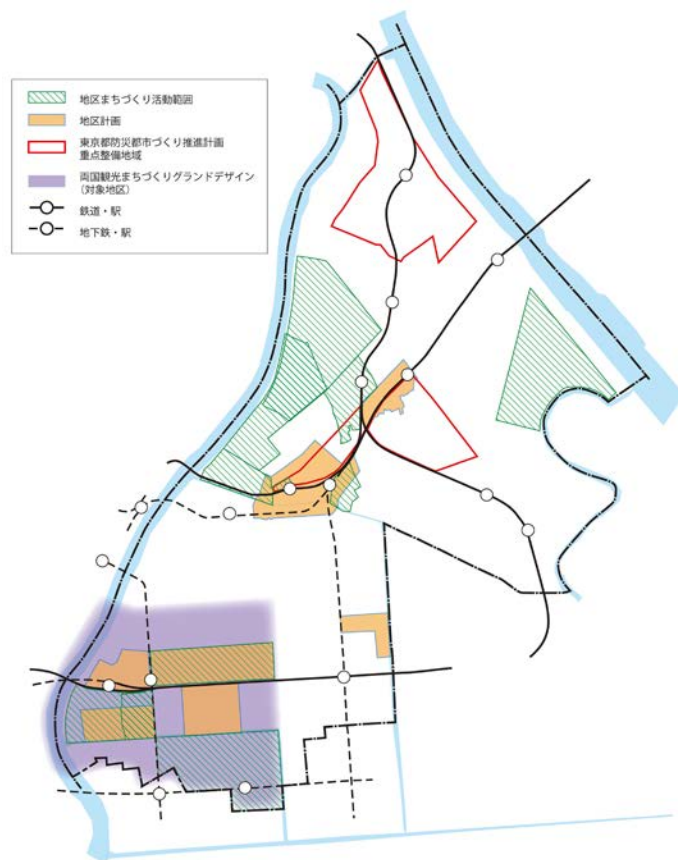


図 地区のまちづくり活動



(4) すみだの魅力を活かすまちの将来像

これからのまちづくりの推進に向けて、墨田区の成り立ちや方向性など都市の物理的特性から捉えたエリアを設定します。

これを踏まえて、区全体の都市像の実現を目指すとともに、地区ごとの個性を活かし、魅力や価値の創造につなげていきます。

【すみだ中央エリア】

吾妻橋・向島周辺から押上・とうきょうスカイツリー駅周辺、文花地区を結ぶエリアで、隅田川によって育まれた歴史文化と東京スカイツリー®、学術文化拠点の形成など新たな都市機能・都市空間を含む場所です。すみだの歴史文化と新たな価値、都市空間が融合し、すみだ固有の魅力と賑わいのあるまちづくりを進めます。

【すみだ北部エリア】

北十間川以北を主とした、道路基盤が未整備のまま市街化が進んだエリアで、木造密集市街地の改善など防災まちづくりが進展しています。中低層の街並みや路地空間など下町らしい風情ある雰囲気を活かしつつ、安全性の確保とともに、市街地整備を通じて地域とともに新たな魅力ある場づくりを進めます。

【すみだ南部エリア】

江戸時代よりまちとして発展し、関東大震災以降道路基盤が整備されたエリアで、早くから高次の都市機能が集積したまちです。住宅や商業業務施設などの経年化に伴う更新の必要性が高まりつつあり、地域の歴史文化の保全活用や共有空間の創出を図りながら、質の高い魅力ある市街地環境づくりを進めます。

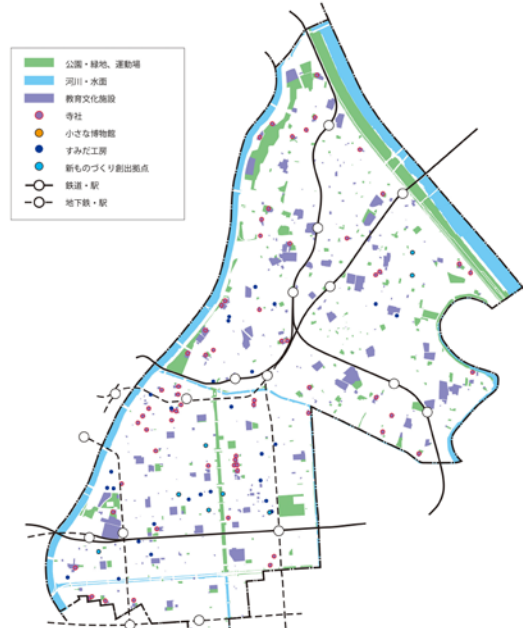
【隅田川沿川エリア】

隅田川によって育まれた歴史文化を色濃く残すエリアで、歴史的な背景を鑑み、多くの人々が集い交流する場にふさわしい環境づくりが求められます。水辺の再生・活用とともに沿川の街並みや文化施設等との一体的な魅力ある空間づくりを進め、区全体の価値やアクティビティを高めます。

市街地の特性（要素）



まちの成り立ちや都市基盤整備の状況
による北部・南部の市街地の違い



隅田川沿川における歴史文化資産の集積

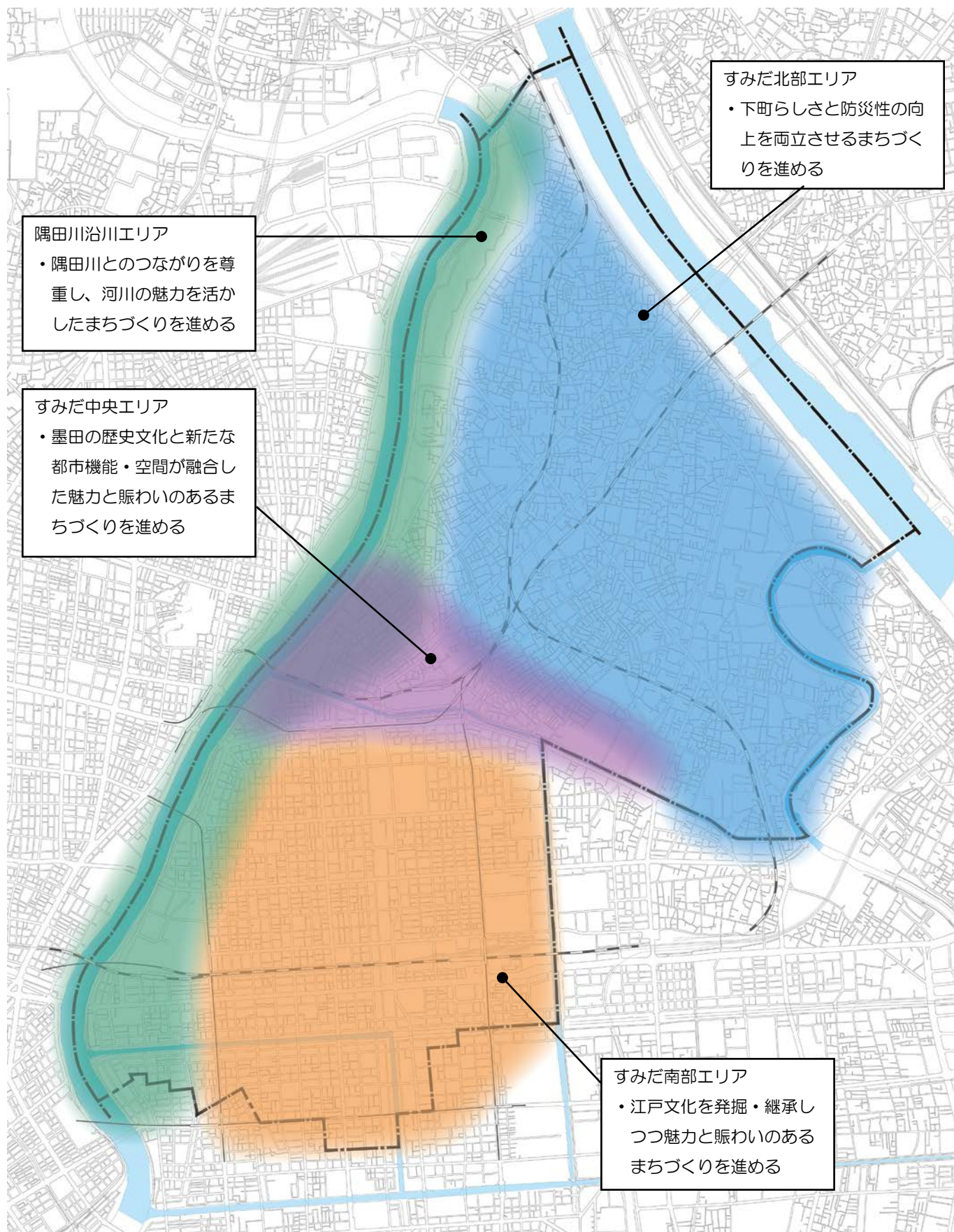


北部は独立住宅（戸建て）、南部は集合
住宅が多い



東京スカイツリー®の建設をはじめ区の
中央におけるまちづくりの動向

■将来都市構造図（市街地特性）



IV 地域別構想

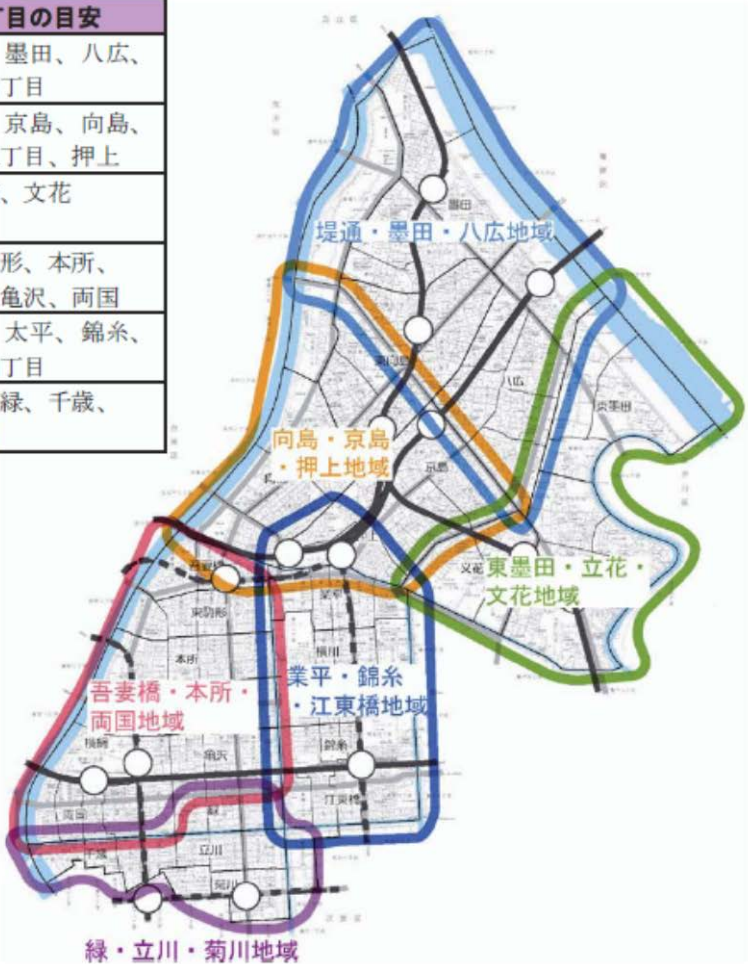
地域住民がまちづくりを考える上でのガイドラインの役割を担うものとして地域別構想を定めます。

■地域別構想の地域区分と構成

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を持つとともに、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、区全体の将来都市構造や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。
- 各地域に含まれる町丁目は、表のとおりです。地域の境界は道路や河川などの沿道や沿川等により隣り合う地域を重複するように設定し、沿道や沿川を一体的かつ連続的に示すこととしています。

	地域名称	対象町丁目の目安
北部地域	堤通・墨田・八広地域	堤通二丁目、墨田、八広、東向島四～六丁目
	向島・京島・押上地域	堤通一丁目、京島、向島、東向島一～三丁目、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、江東橋一～四丁目
	緑・立川・菊川地域	菊川、立川、緑、千歳、江東橋五丁目



地域別構想に示す内容

項目	内容
1. 地域の概況	(1) 地域の特徴 【位置】…区内の位置関係、隣接する区などを整理します。 【変遷】…まちの成り立ちや市街地形成過程など歴史的変遷を整理します。 【市街地の特徴】…鉄道網や主要施設などを整理します。 (2) 地域の現況 【前回のマスタープラン（H20.3）からの主なまちづくりの実績】 …最近 10 年間の都市施設の整備やまちづくりの実績について整理します。 【現況】…人口や土地利用等データから読み取れる地域の現況について整理します。 (3) まちづくりの主要な課題 ○地域の現況や市街地整備の状況などから、まちづくりに関する問題点や課題を分野ごとに整理します。
2. 地域づくりの指針	(1) 地域共通 ○地域に共通する方針について、土地利用や道路交通、分野別構想の項目に沿って示します。 (2) 区域別 ○一定のまとまりのある区域ごとのまちづくり方針を示します。
3. 協治（ガバナンス）による地域づくり	○行政や地域住民、事業者等との協働による取組みについて示します。 ○ワークショップでの意見を踏まえたもので、取組みの内容や具体の進め方については地域住民や事業者、関係団体等と協議しながら進めていきます。

【地域データの出典と算出方法】

①人口の推移	国勢調査	
②年齢別人口の推移	国勢調査	
③土地利用構成	平成 28 年度東京都土地利用現況調査 墨田区集計値	
④耐火・準耐火建築率	平成 28 年度東京都土地利用現況調査 墨田区集計値 耐火建築物 ＝ 耐火建築物延べ床面積 ÷ 全建物延べ床面積 準耐火建築物 ＝ 準耐火建築物延べ床面積 ÷ 全建物延べ床面積 木造建築物 ＝ 木造建築物延べ床面積 ÷ 全建物延べ床面積	
⑤集合住宅の建設動向	「墨田区集合住宅条例」届出データ	
⑥人口千人当たりの事業所の推移	経済センサス基礎調査 事業所数÷人口（経済センサス基礎調査年次の住民基本台帳）	
⑦地域の基本指標	面積（除河川）	平成 28 年度東京都土地利用現況調査 墨田区集計値
	人口	平成 27 年度国勢調査
	世帯数	平成 27 年度国勢調査
	世帯人員	平成 27 年度国勢調査 人口÷世帯数
	人口密度	平成 27 年度国勢調査 人口÷地域面積
	昼間・常住人口比	平成 27 年度国勢調査 昼間人口÷常住人口
	ネット容積率	平成 28 年度東京都土地利用現況調査 墨田区集計値 全建物延べ床面積÷（地域面積－（河川面積＋道路面積））
	不燃化率	平成 27 年度墨田区不燃化率等現況調査報告書

1. 堤通・墨田・八広地域

地域の概況

(1) 地域の特徴

【位置】

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

【変遷】

- ・中世には農村地帯として発展した地域です。明治末期からの荒川放水路開削以降、市街化が進行しました。

【市街地の特徴】

- ・地域内には東武伊勢崎線、京成電鉄押上線が走り、鐘ヶ淵駅、東向島駅、八広駅それぞれの駅が地域の生活拠点となっています。

（２）地域の現況

【前回のマスタープラン（H20.3）からの主なまちづくりの実績】

- ・都市計画道路補助 120 号線（鐘ヶ淵通り）の拡幅事業が進捗しています。
- ・京成線連続立体交差事業による踏切の解消、側道の整備が進んでいます。
- ・東京都防災都市づくり推進計画重点整備地域、北部中央地区木造密集地域整備地区の防災まちづくりを継続的に取り組んでいます。
- ・旧鐘ヶ淵中学校跡地を活用した（仮称）総合運動場の整備を進めています。

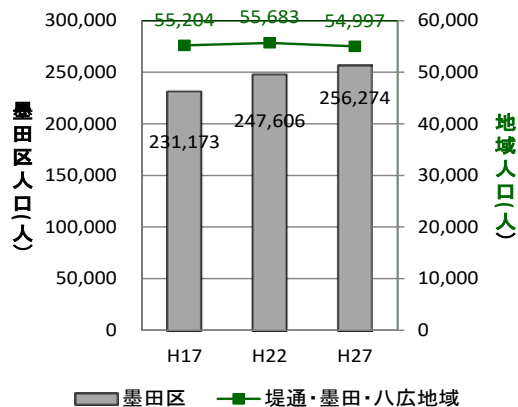


鐘ヶ淵通り

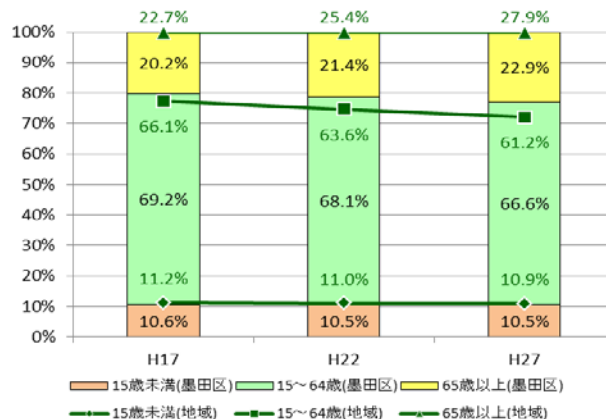
【現況】

- ・区全体の人口の２割以上を占め、戸建て住宅や併用住宅などを主とした住宅地としての性格が強い地域といえます。
- ・区全体の人口は増加傾向にありますが平成 27 年では地域の人口は減少しています。
- ・地域内の高齢化率が進展し特に人口減少が進むエリアでの高齢化が進んでいます。また、区内でも高齢化の割合が高い地域です。
- ・昼間人口が少なく、昼間・常住人口比は 80%を下回っています。また、平成 18 年度と平成 28 年度の土地利用比率の変化をみると、工業や商業の用地が減少する一方で住宅用地が増加しています。

①人口の推移

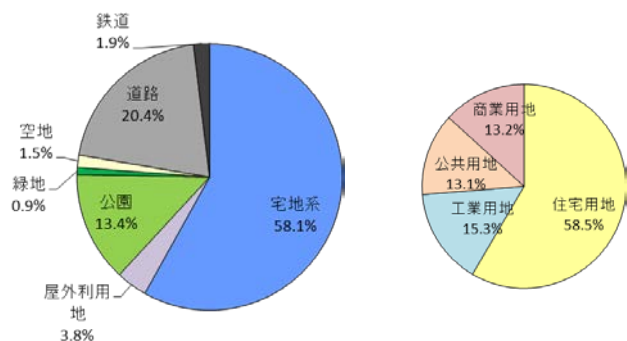


②年齢別人口の推移

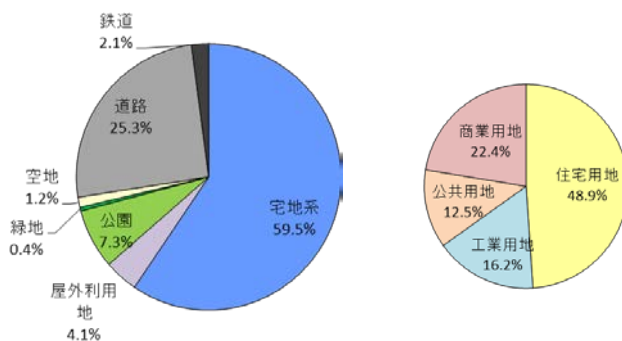


③土地利用構成 (平成 28 年)

〈地域〉

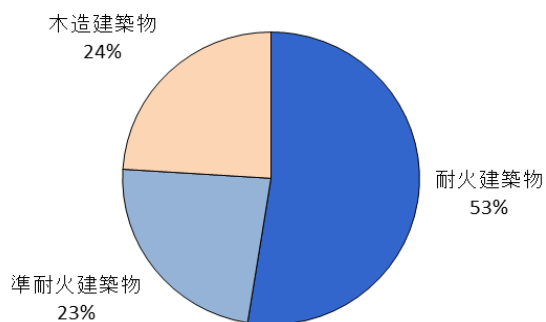


〈区全体〉

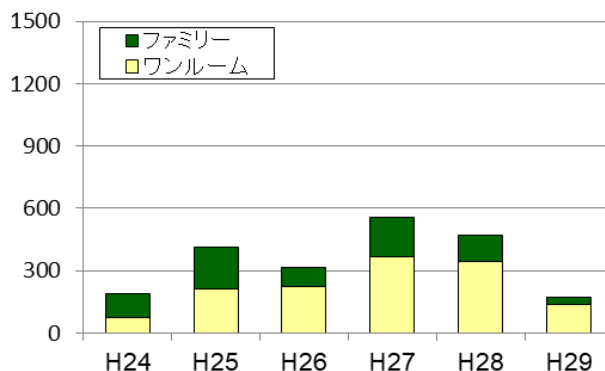


④耐火・準耐火・建築率 (平成 28 年)

(延床面積ベース)

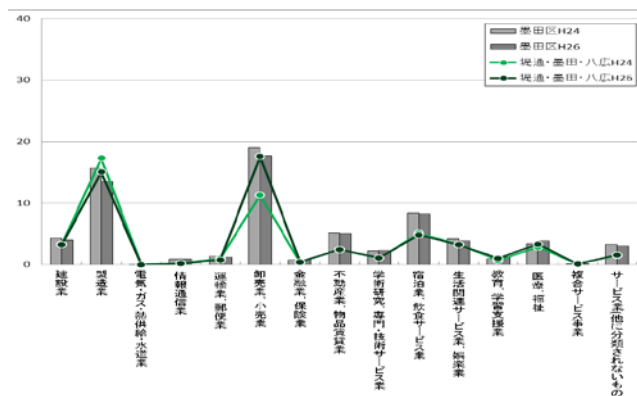


⑤集合住宅の建設動向 (戸数と棟数)



地域内	7棟	13棟	14棟	18棟	17棟	6棟
区内合計	99棟	109棟	103棟	107棟	114棟	96棟

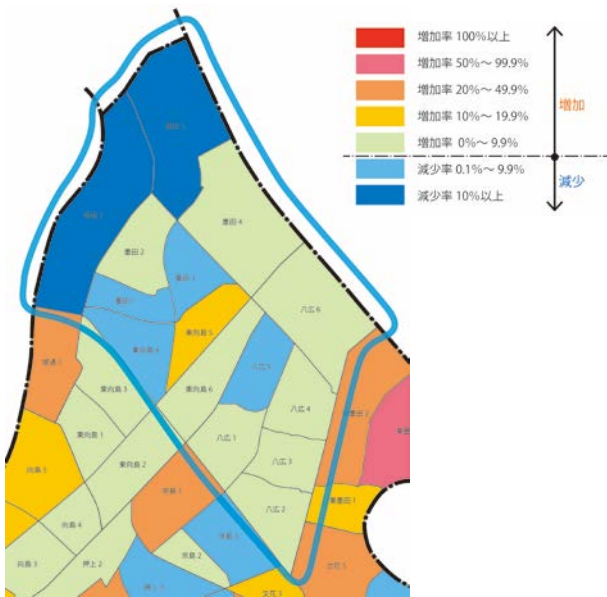
⑥人口千人当たりの事業所数の推移



⑦地域の基本指標

	地域	区全体	単位
面積(除河川)	315.2	1,275.8	ha
人口	54,997	256,274	人
世帯数	25,834	130,862	世帯
人口密度	174.5	200.9	人/ha
昼間・常住人口比	78.0	108.9	%
ネット容積率	142.0	223.0	%
不燃化率	52.7	73.3	%

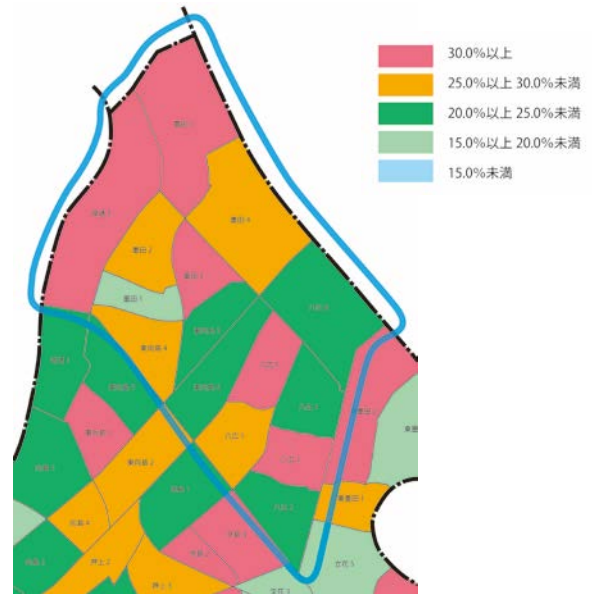
町丁目別人口増減 (H17-H27)



資料：平成 27 年度国勢調査

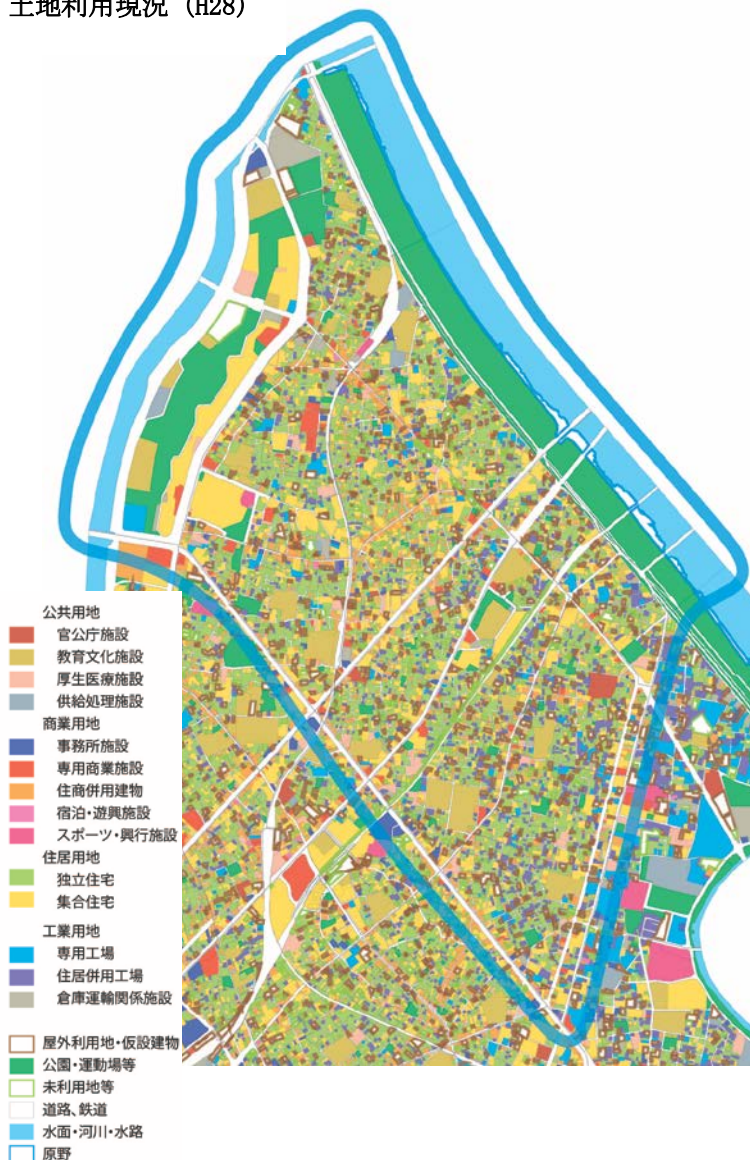
町丁目別 高齢化率(H27)

(65 歳以上人口比)



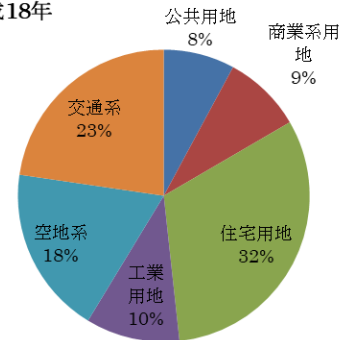
資料：平成 27 年度国勢調査

土地利用現況 (H28)

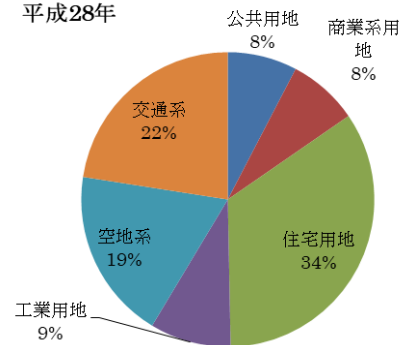


土地利用比率の変化

平成18年



平成28年



資料：平成 28 年度土地利用現況調査

(3) まちづくりの主要な課題

【安全・安心】

- ・地域内では木造密集市街地が広がり、区内でも不燃化率が低い地区が集中しています。また、東京都の地域危険度測定調査（建物倒壊危険度、火災危険度）でも危険性の高い地区が集中しています。
- ・木造密集市街地の改善とあわせて建物の不燃化・耐震化の促進を図り、防災上の安全性を高める必要性が高い地域です。
- ・工場が集積する地域では、住宅市街地とは異なり災害発生時に被害が複雑になることが危惧されます。
- ・一方で、昼夜を通して人がいるという点で、災害時の緊急対応、地域による防災活動が迅速に行われることが期待できます。
- ・都市・経済活動が異なる住宅や工場など、共存しながら地域として防災力を高める取組が必要です。
- ・小中学校の周囲でも狭隘道路や木造建物の密集した地区があり、災害の発生時に施設へのアクセスに支障をきたすおそれがあります。
- ・有事の際に防災拠点が有効に機能するよう、小中学校等周辺の安全な通路の確保などが必要です。

【住まい】

- ・工場や商店が減少する一方で中高層集合住宅や戸建て住宅開発が進んでいます。
- ・住商工が共存し地域コミュニティが維持形成されてきた地域であり、地域の下町らしい市街地環境やコミュニティを維持継承していくことが必要です。
- ・住宅等建替えが進む一方、道路条件が悪く空き家、空き地となっている宅地がみられます。
- ・住環境や防災・防犯などの観点からも、空家等の適切な管理や利活用等の対策が必要です。

【環境】

- ・地域の東には荒川と河川敷、西には隅田川、東白鬚公園があり、豊かなみどり・水に囲まれています。
- ・こうしたみどり・水を適切に維持管理するとともに、生物多様性の保全や環境学習の推進に活かすなど、環境への配慮が求められます。

【景観】

- ・戸建て住宅を主とした木造密集市街地が広がる一方、幹線道路沿道などでは中高層集合住宅の立地が進行しています。
- ・道路等基盤整備にあわせて沿道の建替え等が進む中、新しい街並みとして既成市街

地との調和に配慮するとともに、地域らしさを継承しつつ秩序ある街並み景観の誘導が必要です。

- ・荒川河川敷など大規模なみどり、水のみならず、寺社や昔ながらの路地空間など貴重な景観資源があります。
- ・こうした景観資源を活かした、地域固有の魅力となる景観づくりを進める必要があります。

【産業・観光】

- ・工場等用地が減少する一方で住宅用地の増加が進んでいますが、地域の経済やコミュニティなど活力を維持向上させていく上でも、工場や商店街が維持・育成されていくことが重要です。
- ・住宅・商業・工業相互の環境に配慮し共存できるよう、市街地の更新や地域での協議調整等を促す必要があります。
- ・商店や工場跡など住宅として建て替えが進むもののみならず、空き店舗・空き工場となに残るものがみられます。
- ・住商工が共存するまちとして、一般的な住宅市街地にはない、店舗や工場等施設の利活用を進め、地域活力の向上につなげていく必要があります。

■ワークショップでいただいた区民の方が考える地域の主な課題

- マンションによる地域コミュニティの分裂への対応が必要
 - ・マンションによる地域コミュニティの分裂が生じている
- ものづくりの減少を防ぐ必要がある
 - ・工場が減り、マンションや旗竿敷地の戸建て住宅になっている
- 木造住宅密集地域の改善が重要
 - ・木造住宅密集地域の道路が狭く曲がりくねっている。
 - ・魅力でもあるが、部分的にでも広げていく必要がある



路地（墨田）

地域づくりの指針

(1) 地域共通

【土地利用】

- 住商工の各機能が調和した複合的な土地利用を基本に、地域のコミュニティを育み活力向上につながる市街地形成を図ります。
- 水戸街道や明治通りなど幹線道路沿道は、後背地の市街地環境に配慮しつつ、商業・サービス施設や住宅等複合的な利用を誘導します。

【道路交通】

- 幹線道路に囲まれた区域内の地区幹線道路や生活道路の整備により、市街地の安全性や居住環境、操業環境の向上を図ります。
- 幹線道路・地区幹線道路以外の路線における自動車の通過交通を抑制するなど、安全で快適な歩行空間づくりを進めます。

【安全・安心】

- 主要生活道路の整備や細街路の拡幅、公園・広場の整備など、市街地環境改善に係る各種事業の導入など、木造密集市街地の改善とあわせて、老朽木造建築物の建替え、不燃化・耐震化の促進を図ります。
- 荒川沿川の区域の一部は、荒川が氾濫した場合の「早期立ち退き避難が必要な場所（木造家屋等が倒壊するおそれが高い区域）」と設定されており、災害や避難等に関する正確な情報提供や避難路の確保など、住民や事業者等とともに事前対策の強化を進めます。

【住まい】

- 中高層マンション等の建設について、戸建て住宅や工場を主とした中低層建物を主とした市街地環境との調和に配慮するよう、デザインや配置の誘導などを図ります。
- 空き家や空工場、空き地など、有効活用の促進や住民等による維持管理の仕組みをつくるなど、まちづくりの視点からのマネジメントを促進します。

【環境】

- 敷地内緑化や広場等オープンスペースの確保を促進するなど、隅田川や荒川と連続するみどり環境の創出を図ります。
- 企業活動における循環型社会の構築に向けた活動を促すとともに、設備投資等支援を行います。

【景観】

- 下町らしさを残す路地や長屋は、耐震補強などによる修復・改善による市街地の安全性の向上とともに、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。

【産業・観光】

- 地場産業の操業環境と住環境との調和を図りつつ、活力ある住工共存のまちづくりを推進します。
- 鉄道駅周辺や商店街等における商業施設や個性的な店舗の立地を促進し、地域の生活利便性の向上とともに、地域固有の魅力ある住商工の共存するまちづくりを推進します。

■地域の土地利用・都市施設等方針



(2) 区域別

【白鬚東団地及び周辺】

- 東白鬚公園へのアクセス向上や団地低層部の商業施設の再生など、地域の生活利便性の向上とともに、建物の適切な維持管理を管理者に要請するなど、防災拠点としての機能向上を図ります。
- 首都高速道路高架下の環境改善など、団地や総合運動場周辺と隅田川との連続性を強化し、河川の魅力を活かした賑わいづくりを進めます。

【鐘ヶ淵周辺】

- 鐘ヶ淵通り等の都市基盤整備や、建替えの促進などによる防災性の向上を図りつつ、住商工が一体となった賑わいと落ち着きのある居住環境の共存するまちづくりを推進します。
- 鐘ヶ淵通りの整備にあわせて、沿道の不整形敷地の整序や商業施設の誘導とともに、後背の市街地環境に配慮した建物高さや形態意匠等の誘導など、魅力ある街並み形成を推進します。
- 旧隅田小学校跡や都市基盤整備に伴う公共用地を活用し、地域の安全性向上や交流活動に資する場づくりなど、住民や事業者等とともにまちづくりを推進します。

【東向島駅周辺】

- 住宅や商店等個々の建替え更新による不燃化・耐震化の促進とともに、下町の風情を活かした景観整備や店舗の誘導など、地域の生活拠点として賑わいと魅力のある街並み形成を推進します。
- 明治通り、水戸街道、墨堤通りの幹線道路に囲まれ、幹線道路からの地区内の通過交通対策に取り組み、安全に散策しやすい道路環境づくりを推進します。

【八広駅周辺】

- 生活の拠点として、駅周辺や鐘ヶ淵通り沿道における商業・サービス機能の誘導や安全な歩行者空間の確保など、地域の生活利便性の向上を図ります。
- 八広駅と荒川河川敷との連続性を高めるよう、河川敷への歩行者のアクセス路の改善や緑化を促進するなど、駅前のアメニティ向上を図ります。

【八広】

- 住宅や商店、工場等個々の建替え更新による不燃化・耐震化の促進とともに、道路拡幅や交差点部の改良、広場の確保など、市街地の防災性と居住環境の向上を図ります。
- 京成押上線高架下の生活サービス機能等の誘導とあわせて、沿線の適切な土地利用を誘導し、住商工の共存する街並みづくりを推進します。
- 曳舟川通りや八広中央通り、はなみずき通り沿道において、商業・サービス施設の誘導や建物の高さ・形態意匠等の誘導、緑化の促進など、賑わいと魅力なる街並み形成を推進します。

■区域のまちづくり



協治（ガバナンス）による地域づくり

（１）コミュニティのつながりを強化する地域の拠点づくり

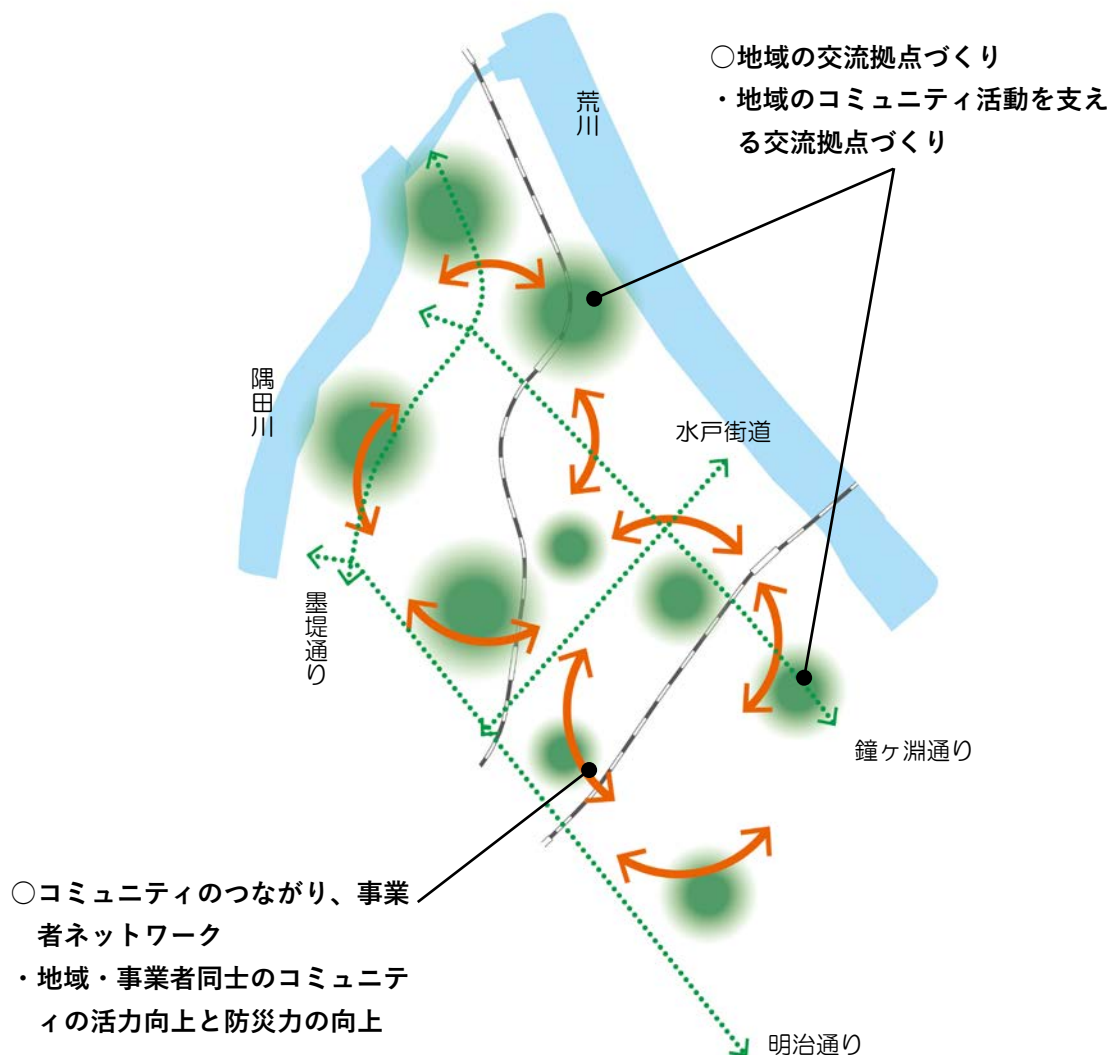
○地域に受け継がれる神社や祭事を通じたコミュニティの活力を高めるため、小学校跡地などを活かした地域の交流拠点づくりを進めます。

（２）暮らしに根ざした防災まちづくり

○火災発生時の初期消火や、地震・水害等における避難等初動期の行動が確実にいえるよう、防災施設を活用した地域活動の実施や、住民や事業者等の防災のための相互協力の仕組みづくりを進めます。

（３）事業者ネットワークによる住工共存のまちづくり

○多様なものづくり産業の集積を活かしつつ、事業者同士のコミュニティの場や地域活動における事業者参加の促進など、持続性と魅力のある住工共存のまちづくりを進めます。



※ワークショップの意見等（コラム的に）

2. 向島・京島・押上地域

地域の概況

(1) 地域の特徴

【位置】

- ・当該地域は、墨田区の中央西側に位置し、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。

【変遷】

- ・中世には農村地帯として発展した地域で、江戸期には隅田川自然堤防沿いに桜の木が植樹され風光明媚な場所として発展しました。
- ・明治期から向島に花街が形成され、多くの文人墨客に愛される地として栄えました。
- ・向島は震災復興土地区画整理事業が実施され、整形な街区形状が形成されています。

【市街地の特徴】

- ・地域内には東武伊勢崎線、東武亀戸線、京成電鉄押上線が走ります。
- ・向島一～三丁目は震災復興区画整理事業で道路基盤が整備されています。

(2) 地域の現況

【前回のマスタープラン（H20.3）からの主なまちづくりの実績】

- ・京成線連続立体交差事業による踏切の解消、側道の整備が進んでいます、
- ・曳舟駅周辺の再開発事業の進捗と道路拡幅や公園整備が進んでいます。
- ・東京都防災都市づくり推進計画重点整備地域（京島地区、押上地区）北部中央地区木造密集地域整備地区の防災まちづくりを継続的に取り組んでいます。
- ・東京スカイツリー®が開業し、隣接する北十間川の親水空間整備が進んでいます。



京成線の連続立体交差事業



曳舟駅周辺の再開発と道路拡幅



北十間川の整備



京島地区の防災まちづくり
(主要生活道路の整備)



京島地区の防災まちづくり
(広場の整備)

【現況】

- ・区全体の人口の約2割を占め、緩やかに増加しています。
- ・人口密度や昼間・常住人口比は、区全体の平均値に近く、住商工が共存する地域です。
- ・人口減少が進む地区（町丁目）では高齢化率が比較的高い状況です。
- ・東京スカイツリー®の建設や曳舟駅周辺の再開発などに伴い、住宅や商業施設が増加しています。
- ・平成18年度と平成28年度の土地利用比率の変化をみると、工業用地や空地系用地が減少し、住宅用地が増加しています。

■ワークショップでいただいた区民の方が考える地域の資源と活かし方

○水辺と観光・賑わいのにじみ出しを

- ・隅田公園から東京スカイツリー®の見通しを
- ・テラス遊歩道でつなげる（天王洲アイルのように）
- ・東京スカイツリー®周辺へのにぎわいのにじみ出しを、墨田区全体へ
- ・小梅牛島通の電線地中化、北十間川の水辺活性化
- ・観光と生活のバランスを
- ・新しく入ってくる人に理解してもらい、仲間になってもらう

○長屋暮らしの文化を

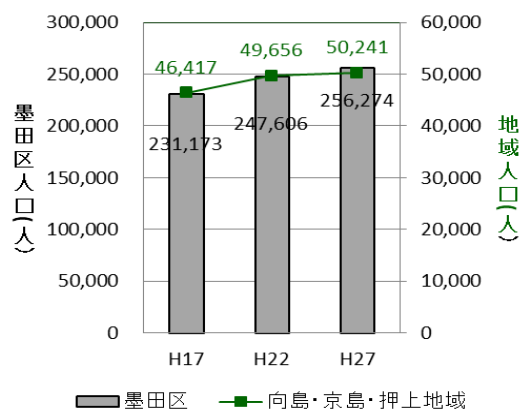
- ・世代交代で空き家問題になっている。
- ・京島に住んでいる人は互いに気を許している。物干竿や自転車の置き方など。
- ・「長屋暮らしの文化」、まちとの距離感。
- ・長屋の保存を。区内でももっとも下町風情を感じる所。
- ・空き家を民泊に（行き止まり路木造家屋など）
- ・しかし木造家屋は燃えやすい。

○ものづくりの担い手の育成を

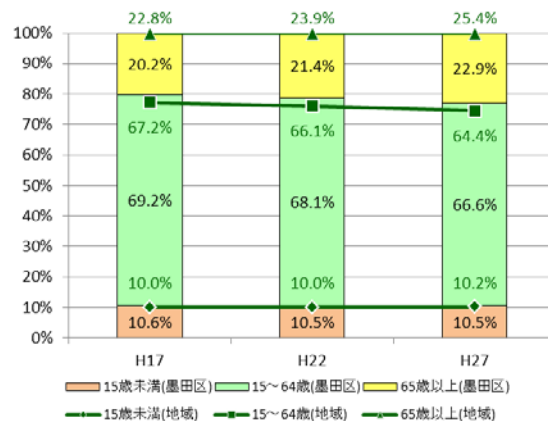
- ・京島、八広周辺で続いている事業所、若者の創業支援やものづくりの担い手育成を。
- ・高架下空間でクラフトコンペを開催する。
- ・肉屋、八百屋、魚屋などの商店もある。



①人口の推移

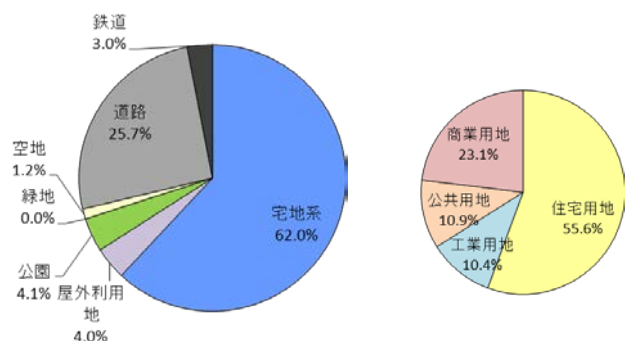


②年齢別人口の推移

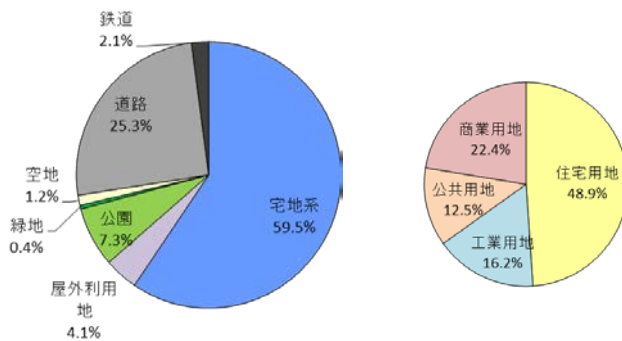


③土地利用構成（平成 28 年）

〈地域〉

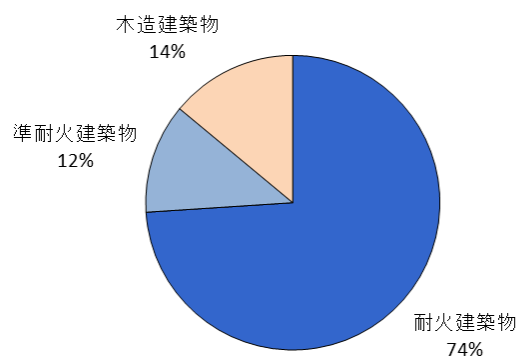


〈区全体〉

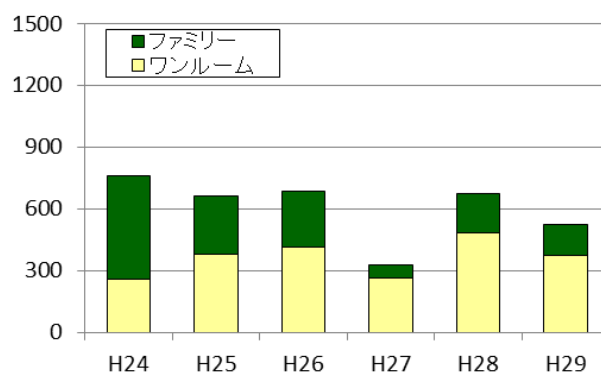


④耐火・準耐火・建築率（平成 28 年）

（延床面積ベース）

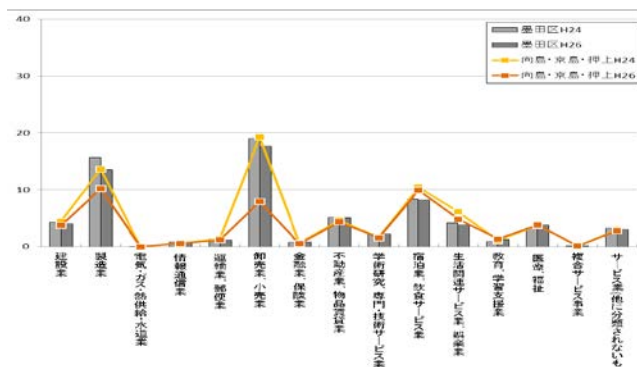


⑤集合住宅の建設動向（戸数と棟数）



地域内	17棟	24棟	21棟	16棟	25棟	17棟
区内合計	99棟	109棟	103棟	107棟	114棟	96棟

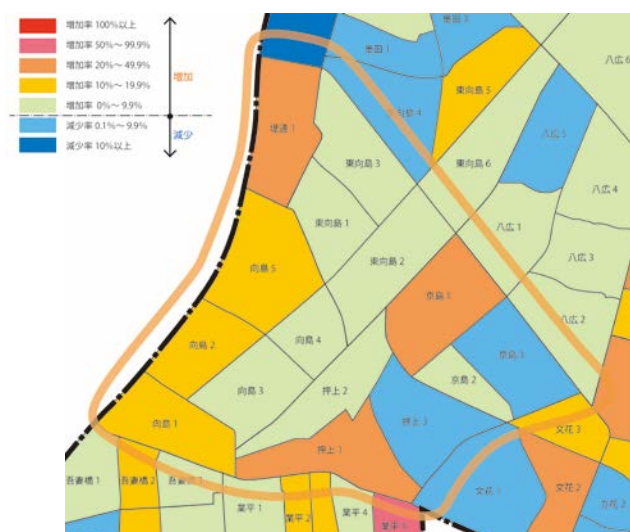
⑥人口千人当たりの事業所数の推移



⑦地域の基本指標

	地域	区全体	単位
面積(除河川)	245.8	1,275.8	ha
人口	50,241	256,274	人
世帯数	25,316	130,862	世帯
人口密度	204.4	200.9	人/ha
昼間・常住人口比	96.4	108.9	%
ネット容積率	256.0	223.0	%
不燃化率	61.4	73.3	%

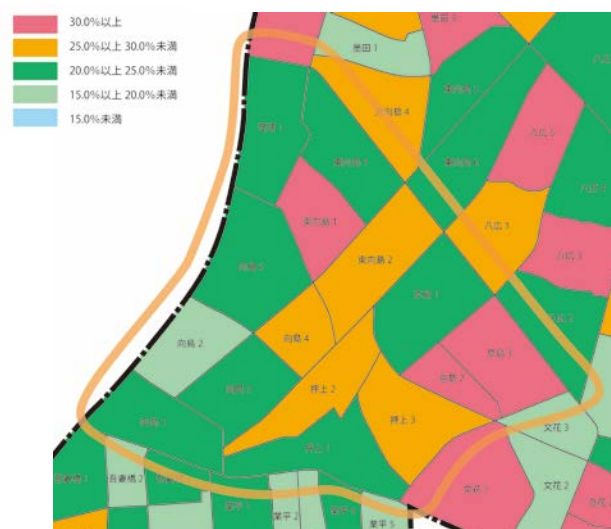
町丁目別人口増減 (H17-H27)



資料：平成 27 年度国勢調査

町丁目別 高齢化率(H27)

(65 歳以上人口比)



資料：平成 27 年度国勢調査

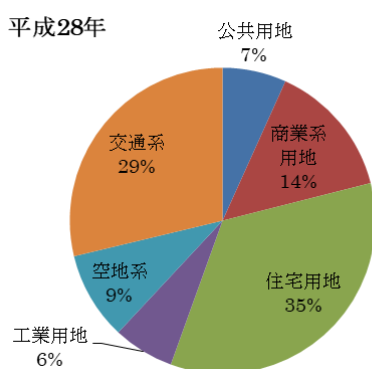
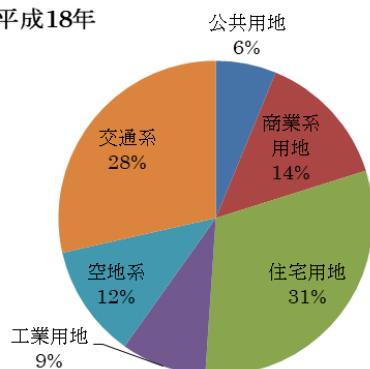
土地利用現況 (H28)

- 公共用地
 - 官公庁施設
 - 教育文化施設
 - 厚生医療施設
 - 供給処理施設
- 商業用地
 - 事務所施設
 - 専用商業施設
 - 住商併用建物
 - 宿泊・遊興施設
 - スポーツ・興行施設
- 住居用地
 - 独立住宅
 - 集合住宅
- 工業用地
 - 専用工場
 - 住居併用工場
 - 倉庫運輸関係施設
- 屋外利用地・仮設建物
- 公園・運動場等
- 未利用地等
- 道路、鉄道
- 水面・河川・水路
- 原野



土地利用比率の変化

平成18年



資料：平成 28 年度土地利用
現況調査

(3) まちづくりの主要な課題

【安全・安心】

- ・地域内では木造密集市街地が広がり、区内でも不燃化率が低い地区がみられます。また、東京都の地域危険度測定調査（建物倒壊危険度、火災危険度）でも危険性の高い地区が集中しています。
- ・木造密集市街地の改善とあわせて建物の不燃化・耐震化の促進を図り、防災上の安全性を高める必要性が高い地域です。
- ・向島は江戸時代から風光明媚な地として栄え、明治期に形成された花街の街並みや文化が継承されています。
- ・こうした貴重な風情ある街並みの保全と、火災や地震等の災害対策を両立させ、安全で文化を継承できるまちとしていくことが必要です。

【住まい】

- ・地域内では集合住宅の立地が進み、ワンルームタイプも多くみられます。また、水戸街道沿道など早い時期から集合住宅が立地し、築40年を超えるものもあります。
- ・集合住宅建設が進む中、多世代が暮らしやすい住宅供給や、老朽化の進む集合住宅の適正な管理を促すことが必要です。
- ・向島の花街のみならず、地域では住商工が共存しながら地域コミュニティとあわせて維持形成されてきた地域です。
- ・地域の多様な文化やコミュニティを継承しながら暮らしやすいまちづくりを進めていくことが必要です。
- ・住宅等建替えが進む一方、道路条件が悪く空き家、空き地となっている宅地がみられます。
- ・住環境や防災・防犯などの観点からも、空家等の適切な管理や利活用等の対策が必要です。
- ・向島での地区まちづくりや曳舟駅周辺の市街地整備など、各種まちづくりが展開しています。
- ・市街地整備にあわせて、多様な地域活動を支え、より一層活性化していくよう、地域の交流の場づくりを進めていくことが必要です。

【環境】

- ・地域には隅田川とこれに育まれた歴史文化が豊富にあり、水辺と歴史的なみどりに恵まれています。
- ・こうした環境を守り活かしながら、地球温暖化等対策にも配慮したまちづくりを推進していくことが必要です。

- ・曳舟駅周辺の市街地整備や集合住宅立地の進行など、開発等動向の中で、再生可能エネルギーや省エネに係る最新技術の導入など環境への配慮が求められます。

【景観】

- ・路地や長屋などは、現行の法規制に適合しない点や防災対策等の中で取り壊されるなど、下町らしい空間の継承という点での課題があります。
- ・市街地開発や中高層集合住宅立地等に対して、路地や長屋、低層の建物が建ち並ぶ下町らしい街並みとの調和に配慮した景観誘導など、地域らしい景観形成を進めていく必要があります。
- ・隅田川と寺社や歴史的建造物など歴史文化を色濃く残す地域であり、これらを活かし地域固有の魅力となる景観づくりを進める必要があります。

【産業・観光】

- ・東京スカイツリー®の開業や曳舟駅周辺の整備とともに、整備された拠点市街地における都市機能の集積や集客力を周辺地域にも波及するよう、取組んでいくことが地域の活力向上の点でも求められます。
- ・拠点と周辺地域を回遊しやすくする仕掛け、動線の確保や土地利用誘導などの施策展開が必要です。
- ・工場等用地が減少する一方で住宅用地の増加が進んでいますが、地域の経済やコミュニティなど活力を維持向上させていく上でも、工場や商店街が維持・育成されていくことが重要です。
- ・住宅・商業・工業相互の環境に配慮し共存できるよう、市街地の更新や地域での協議調整等を促す必要があります。

■ワークショップでいただいた区民の方が考える地域の主な課題

○水辺の活用と水害対策の両方が必要

- ・隅田川との距離感が課題。土手沿いから川が見えない。昔は低かった。
- ・水害対策と水辺空間の活用の両方を。
- ・普段はベンチで有事は堤防として機能するなど川辺空間の利活用を。

○歴史の「見える化」をしていくことが重要

- ・昔の地形、風景、地名など昔の記憶を大切に
- ・まちの記憶が見えなくなってしまう。京島ロジコミ MAP を復活させてほしい。
- ・歴史の「見える化」を。道を分かりやすく、理解できると良い。

○下町らしさを残す防災まちづくりが重要

- ・このままだとどこにでもある普通のまちになってしまう。
- ・緑がもっと増えると良い。
- ・防災広場の使い道。



銅像堀公園



キラキラ橋商店街

地域づくりの指針

(1) 地域共通

【土地利用】

- 住商工の各機能が調和した複合的な土地利用を基本に、基盤未整備の地域では、路地や長屋などの趣ある街並みとの調和を図りつつ基盤整備と建替えを促進し災害に強い市街地形成を図ります。基盤整備済みの地域では、工場環境及び住環境の改善をめざした市街地の更新を進めます。
- 押上通りや水戸街道、明治通りなど幹線道路沿道は、後背地の市街地環境に配慮しつつ、商業・サービス施設や住宅等複合的な利用を誘導します。

【都市施設等】

- 京成押上線高架下の利活用を推進するとともに、東武伊勢崎線の立体交差化を推進し、踏切の解消を図ります。
- 幹線道路や地区幹線道路の未整備部分の整備と延焼遮断帯の形成を推進します。
- 商店街や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、安全で快適な歩行空間づくりを進めます。
- 隅田川は、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検討し、水と緑の潤いある景観形成を図ります。
- 北十間川は、水質の改善、親水性の向上、船着き場を活用した水上バス等の運行など、にぎわいのある水辺拠点の形成と水上交通ネットワークとして活用を図ります。

【安全・安心】

- 住宅市街地総合整備事業北部中央地区の重点整備地区や東京都防災都市づくり推進計画重点整備地域に指定されている木造密集市街地は、主要生活道路の早期整備や一時避難場所となる広場の整備、面的な不燃化建替え等を促進します。

【住まい】

- 木造密集市街地における老朽建物は、建て替え支援や耐震補強などによる修復・改善や住宅施策と福祉施策の連携により住み続けられる住まいづくりを推進します。
- 空家や空き店舗、空き地等を活かした心地よい居場所づくりや支え合いの拠点づくりなど暮らし続けられる環境づくりを促進します。

【環境】

- 墨堤の桜並木の計画的な保存・管理を行い、桜並木の育成を進めます。
- 建て替え等と合わせた敷地内緑化や広場等オープンスペースの確保を促し、身近に緑を感じられるまちづくりを推進します。

【景観】

- 風情のある歴史的な建造物など、地域の歴史を今に伝える資源の発掘と保全による地域固有の景観まちづくりを推進します。
- 隅田川や北十間川沿いの建物については、川と調和した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ます。

【産業・観光】

- 曳舟駅周辺や商店街等における商業施設や個性的な店舗の立地を促進し、地域の生

活利便性の向上を図ります。

○北十間川、隅田川の水辺やまちなかの歴史文化資源を活かし、魅力的な回遊ネットワークの形成を図ります。

■地域の土地利用・都市施設等方針



(2) 区域別

【隅田川沿川】

- 隅田川沿いの倉庫群及びその跡地周辺では、高度利用を促進するとともに、隅田川や荒川と連続するみどり環境の創出を図ります。

【向島】

- 小梅橋から東武橋を含めた北十間川・隅田公園観光回遊路線整備事業を推進し、東京スカイツリー®から地域へのにぎわいの波及を図ります。
- 花街の伝統を今に伝える向島料亭や寺社仏閣など地域に残る歴史文化資源の保全、これらとの調和に配慮した街並みを誘導します。

【東向島・向島】

- 趣のある路地や長屋は、状況に応じて、建物の不燃化・耐震化の改修により、防災性向上と風情ある街並みの保全を推進します。
- 向島百花園を核とした周辺の緑化を推進するとともに、地域内に存在する多くの寺社等の境内の緑を大切にする、緑を感じることができる環境の創出を推進します。

【曳舟駅周辺】

- 市街地再開発事業等により都市基盤整備を進めるとともに、北部地域の広域拠点として高度利用や複合用途の土地利用を誘導します。

【京島】

- 防災性の向上に必要な主要生活道路の拡幅整備を進めるとともに、江戸時代に形作られた生活道路は、路地や長屋との調和を図りながら、道路の修景整備や街並み景観の整備を推進し、歩いて暮らせるまちの魅力を高めます。

【押上・とうきょうスカイツリー駅周辺】

- 押上2丁目の密集市街地は、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と整合した基盤整備と建替えを促進します。

【押上三丁目】

- 東京スカイツリー®からの近接性を活かした魅力ある個店が集積する活力あるまちづくりを推進します。
- 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。

■区域のまちづくり



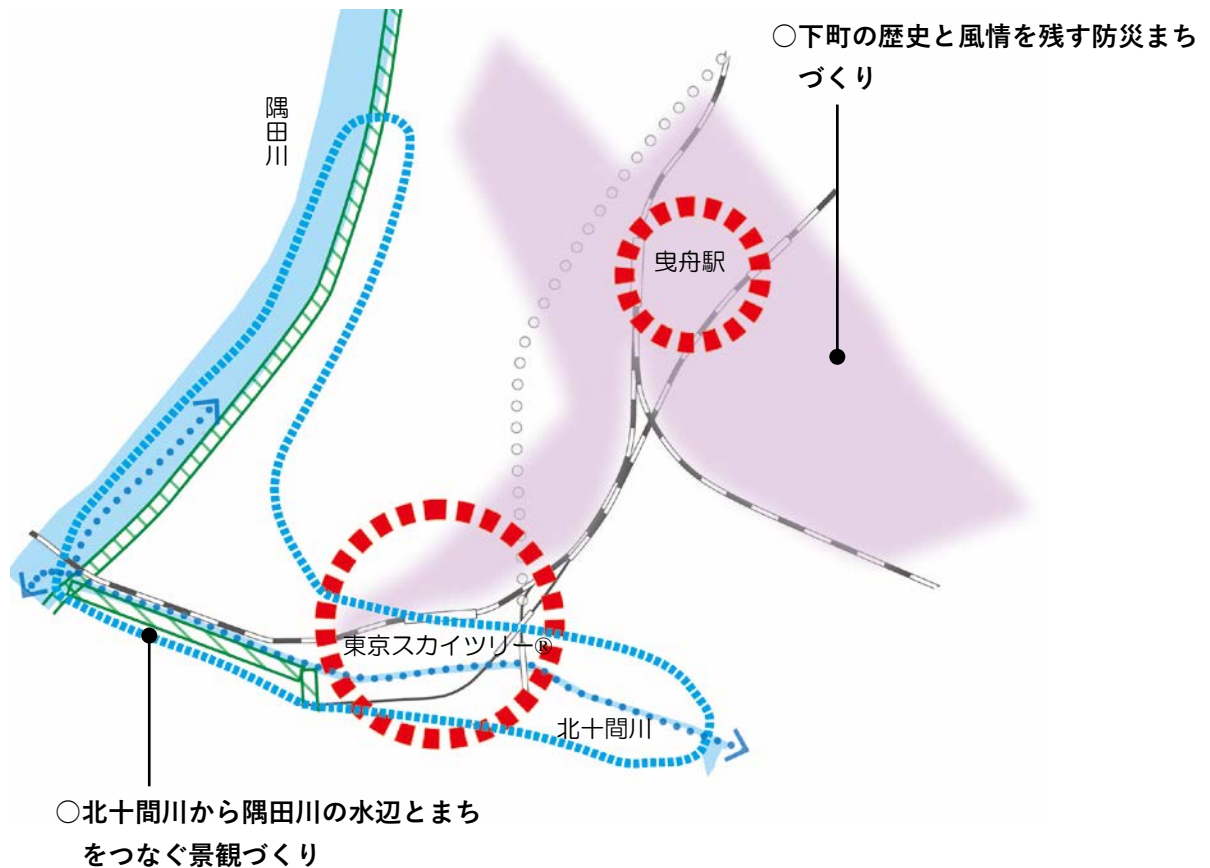
協治（ガバナンス）による地域づくり

（１）下町の歴史と風情を残す防災まちづくり

○地域の合意形成を進めながら共同化を促進するとともに、建て替えにあわせた高齢者支援機能の導入、独居高齢者への建物の維持・改修相談、空き家の実態把握と活用検討、長屋や路地空間のデザインコード化と表彰など、下町らしさを守りつつ防災性を高めていくための仕組みづくりや体制づくりを進めます。

（２）北十間川から隅田川の水辺とまちをつなぐ景観づくり

○北十間川・隅田公園観光回遊路線整備事業と合わせ、周辺地域における景観づくりの表彰やガイド育成などにより協働を進め、北十間川から隅田川の水辺とまちが一体となった回遊環境づくりを進めます。



3. 東墨田・立花・文花地域

地域の概況

(1) 地域の特徴

【位置】

- ・当該地域は、墨田区の東端部に位置し、荒川、旧中川、北十間川に三方を囲まれた地域です。

【変遷】

- ・中世には農村地帯として発展し、明治末期以降の荒川放水路開削より市街化が進みました。
- ・市街化が進む明治大正期では都心周辺での工業化が進み、工場立地が進行しました。

【市街地の特徴】

- ・地域内には東武亀戸線が走ります。
- ・公営住宅など住宅団地が多く、団地と公的施設が併設されているものも多くみられます。

(2) 地域の現況

【前回のマスタープラン（H20.3）からの主なまちづくりの実績】

- ・旧中川水辺公園の整備が進みました。
- ・（仮称）文花地区まちづくり方針を策定し、大学をはじめ研究機関や産業、住宅の共存するまちづくりを目指しています。



旧中川親水公園

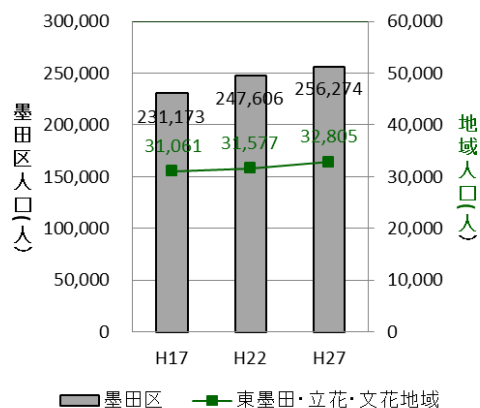
【現況】

- ・区全体の人口の約 13%で、地域全体の人口は緩やかに増加していますが、地域南部の立花における人口減少がみられます。
- ・東墨田では人口の増加傾向がみられ、文花・立花の人口減少がみられる地区では高齢化が進展しています。これらの地区には集合住宅団地が立地し、これら団地での高齢化が進展していることが想定されます。
- ・工業を主体とした土地利用で、製造業や運輸業が多く立地していますが、平成 18 年度と平成 28 年度の土地利用比率の変化をみると、工業用地・空地系用地が減少し住宅用地が増加しており、住宅地化が進みつつあります。

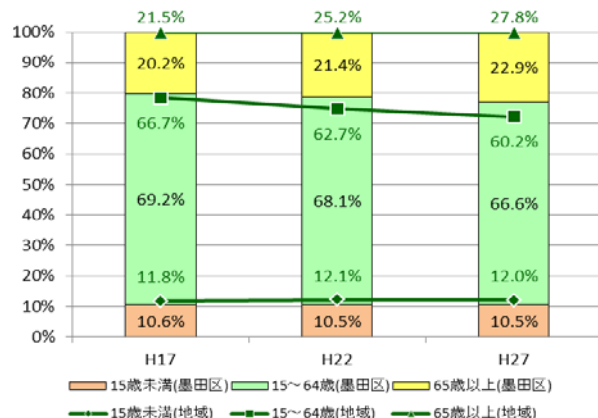
■ワークショップでいただいた区民の方が考える地域の資源と活かし方

- 旧中川に行きやすくする
 - ・旧中川にはすばらしい環境がある。ジョギング、花見、バードウォッチング、ピクニックパーティができる
 - ・みどりのつながりをまちなかから川へつなげる
- 香取神社を地域の接点に
 - ・香取神社では節分、梅まつり、9月の例祭などの祭りが住民が集まり奉仕の結束がある。
 - ・年番（2年間）で11町会がお祭りで結束する。新しく入ってきた店も地域の輪に入るきっかけになっている。
 - ・ワテラスのように、学生の地域活動の場にもなるとよい
- 地域内事業所をつなげる
 - ・すみファに参加する事業所が多くある。意欲的な若手が多く、技術も高い。
 - ・学生に製造現場を見に来てもらい、技術や知の交流のきっかけに。

①人口の推移

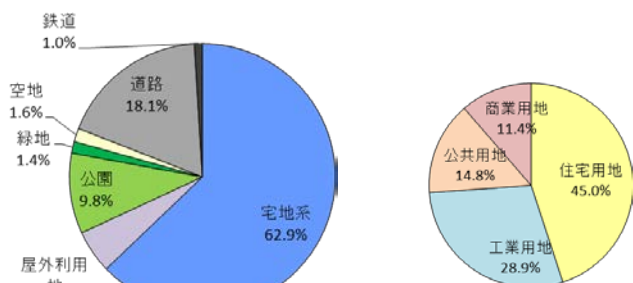


②年齢別人口の推移



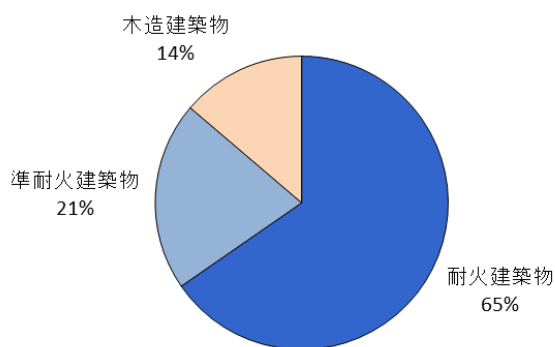
③土地利用構成（平成 28 年）

〈地域〉

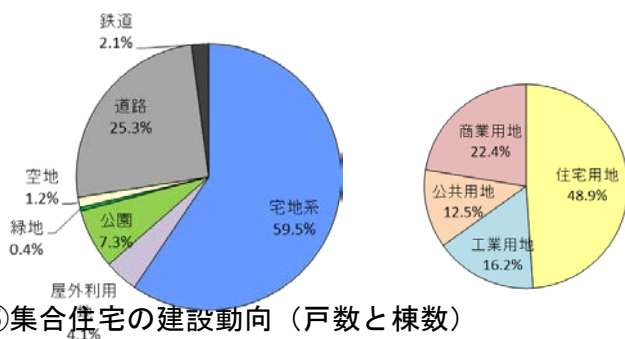


④耐火・準耐火・建築率（平成 28 年）

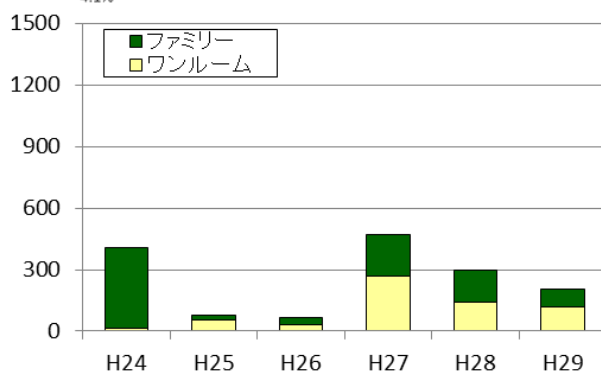
（延床面積ベース）



〈区全体〉

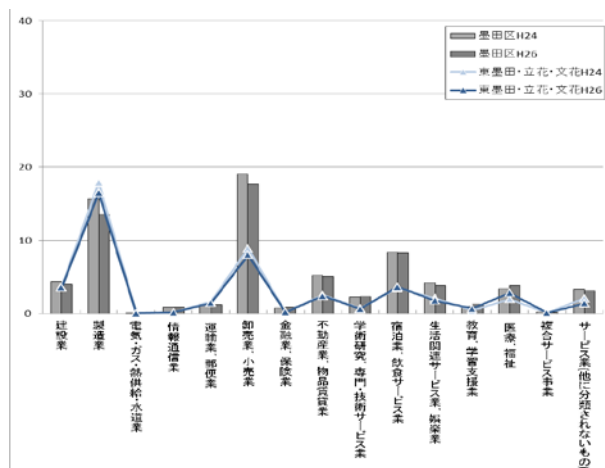


⑤集合住宅の建設動向（戸数と棟数）



地域内	4棟	4棟	2棟	9棟	9棟	7棟
区内合計	99棟	109棟	103棟	107棟	114棟	96棟

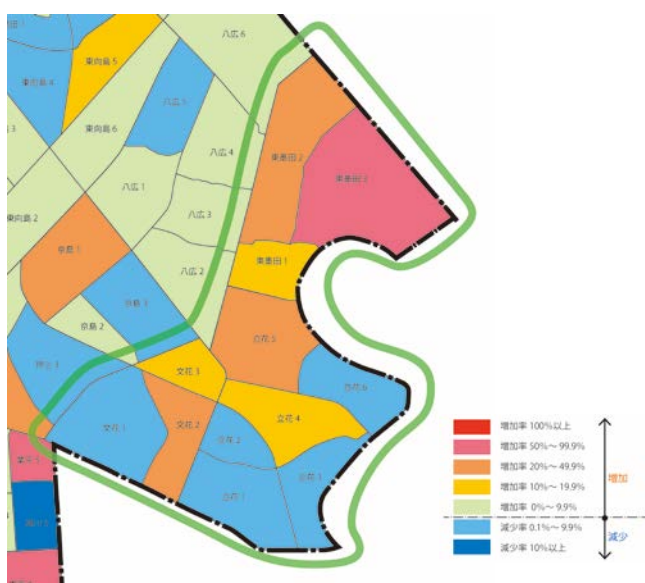
⑥人口千人当たりの事業所数の推移



⑦地域の基本指標

	地域	区全体	単位
面積(除河川)	205.8	1,275.8	ha
人口	32,805	256,274	人
世帯数	15,112	130,862	世帯
人口密度	159.4	200.9	人/ha
昼間・常住人口比	87.9	108.9	%
ネット容積率	149.0	223.0	%
不燃化率	64.5	73.3	%

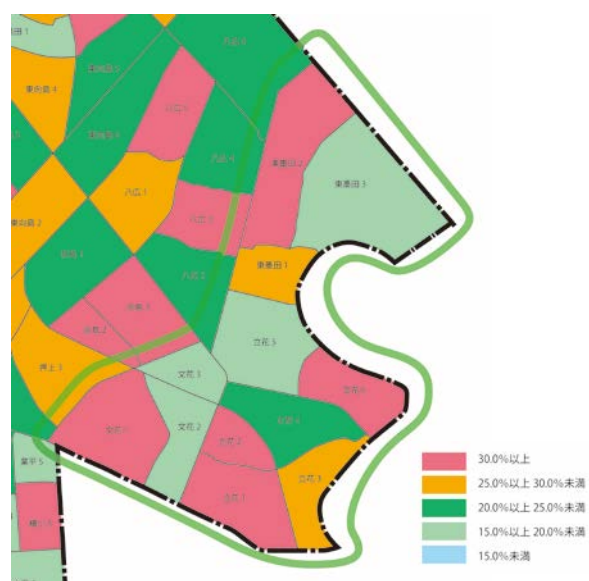
町丁目別人口増減（H17－H27）



資料：平成 27 年度国勢調査

町丁目別 高齢化率(H27)

(65 歳以上人口比)



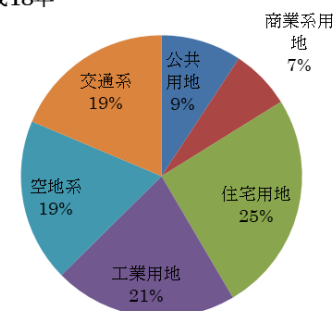
資料：平成 27 年度国勢調査

土地利用現況（H28）

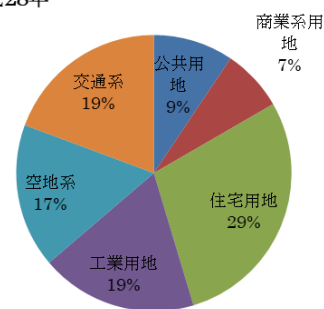


土地利用比率の変化

平成18年



平成28年



資料：平成 28 年度土地利用現況調査

(3) まちづくりの主要な課題

【安全・安心】

- ・地域では大規模な工場が集積し、その周辺には小規模な工場や住宅など木造密集市街地が広がっています。また、幹線道路沿道の裏手などにも木造密集市街地が広がっており、区内でも不燃化率が低い地区がみられます。
- ・木造密集市街地の改善とあわせて建物の不燃化・耐震化の促進を図り、防災上の安全性を高める必要性が高い地域です。
- ・工場が集積する地域では、住宅市街地とは異なり災害発生時に被害が複雑になることが危惧されます。
- ・一方で、昼夜を通して人がいるという点で、災害時の緊急対応、地域による防災活動が迅速に行われることが期待できます。
- ・都市・経済活動が異なる住宅や工場など、共存しながら地域として防災力を高める取組が必要です。

【住まい】

- ・大規模工場が集積する一方、工場閉鎖等に伴う土地利用転換、集合住宅立地等が今後も進むことが予測されます。
- ・大規模工場の操業環境と、集合住宅等の住環境との調和について、関係主体の協議調整も含めて検討を進め、住工共存のまちづくりを進めていく必要があります。
- ・工場跡地での住宅建設や、大学誘致に伴う住宅等施設の進展に伴い、今後も人口構成が大きく変化することが予想されます。
- ・地域のコミュニティや生活サービスに係る施設の適切な誘導等が必要です。
- ・大規模工場や集合住宅団地など、大規模な建築物が多く立地しています。これらの経年化に伴う維持管理、修繕等が進められることが予想されます。
- ・施設の更新・建替え等にあわせて、地域の暮らしやすい環境づくり等を関係主体と協議調整しながら進めていくことが必要です。
- ・住宅等建替えが進む一方、道路条件が悪く空き家、空き地となっている宅地がみられます。
- ・住環境や防災・防犯などの観点からも、空家等の適切な管理や利活用等の対策が必要です。

【環境】

- ・地域は荒川、旧中川、北十間川に囲まれています。また、清掃工場の排熱利用による運動施設など、環境に配慮した施設整備が進んでいます。
- ・こうした自然環境や取組みの実績について、適切に維持管理を進めるとともに、環境学習など地域、区全体に波及させていくことが求められます。

【景観】

- ・戸建て住宅を主とした木造密集市街地が広がる一方、幹線道路沿道などでは中高層集合住宅の立地が進行しています。
- ・道路等基盤整備にあわせて沿道の建替え等が進む中、新しい街並みとして既成市街地との調和に配慮するとともに、地域らしさを継承しつつ秩序ある街並み景観の誘導が必要です。
- ・地域を囲む荒川、旧中川、北十間川と市街地とのつながりを強化し、地域のアメニティ向上に寄与するよう景観づくりを進めることが必要です。

【産業・観光】

- ・文花地区の大学誘致や企業の研究機関の集積など、新たな魅力ある地域づくりが求められます。
- ・企業や大学等との連携によるまちづくりの進展にあわせて、周辺地区の適切な土地利用誘導を図ることが必要です。
- ・住商工が共存するまちとして、一般的な住宅市街地にはない、店舗や工場等施設の利活用を進め、地域活力の向上につなげていくことが必要です。

■ワークショップでいただいた区民の方が考える地域の主な課題

○身近なスポーツの場づくりが必要

- ・中小企業センターがなくなること、身近な屋内スポーツの場がなくなる。
- ・大規模な事業所の福利厚生施設の地域開放など、企業と一緒に考えられないか。
- ・荒川の運動場は土手が高い。

○木造住宅密集地域の空き家活用が重要

- ・木造住宅密集地域の空き家を活用できていない。
- ・リノベーションで活動の場や住まいにしていけるとよい。

○まちの変化に対して動線のコントロールが重要

- ・大学が来たらまちなかの動線がどう変わるのか。地域に下宿したり小村井駅から通う大学生が増える。
- ・駅が人であふれるかもしれない。不便だと亀戸から徒歩に変わり、動線が区外になってしまうかもしれない。
- ・放置自転車が増えるかもしれない。シェアサイクルなども考えられると良い。
- ・まちなかから旧中川水辺公園への動線で、広幅員の明治通りが行き来の壁になっている。



立花の街並み



明治通り

地域づくりの指針

(1) 地域共通

【土地利用】

- 住商工の各機能が調和した複合的な土地利用を基本に、基盤未整備の地域では、狭隘道路の拡幅と建替えを促進し災害に強い市街地形成を図ります。
- 事業所など大規模敷地の土地利用転換にあたっては、周辺の土地利用に配慮するとともに、地域の利便性や活力向上につながる機能導入や、ゆとりある環境を維持する開発・建築形態の誘導について検討します。

【都市施設等】

- 幹線道路及び地区幹線道路の未整備部分の整備促進と、延焼遮断帯の形成を推進します。
- 商店街や生活道路では、歩車共存の環境整備とともに、沿道の景観整備など歩行者環境の魅力づくりを図ります。
- 荒川は、河川敷の自然の保全・回復とともに、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。
- 北十間川は、親水性の向上、船着き場の整備、水上バス等の運行などにより、にぎわいのある水辺拠点の形成と隅田川や横十間川へと至る水上交通ネットワークとして活用を図ります。
- 旧中川は、親水空間の自然環境の維持とともに、地域の資産として、保全・活用を進めます。

【安全・安心】

- 木造住宅密集地域では、建物の不燃化・耐震化及び建替えに合わせた道路の拡幅や行き止まり路の解消等より災害に防災性の向上を図ります。

【住まい】

- 木造密集市街地における老朽建物は、建て替え支援や耐震補強などによる修復・改善により住み続けられる住まいづくりを推進します。

【環境】

- 工場の建替えや跡地開発にあたっては、沿道の壁面後退と敷地内緑化など、緑を感じることができる環境の創出を推進します。

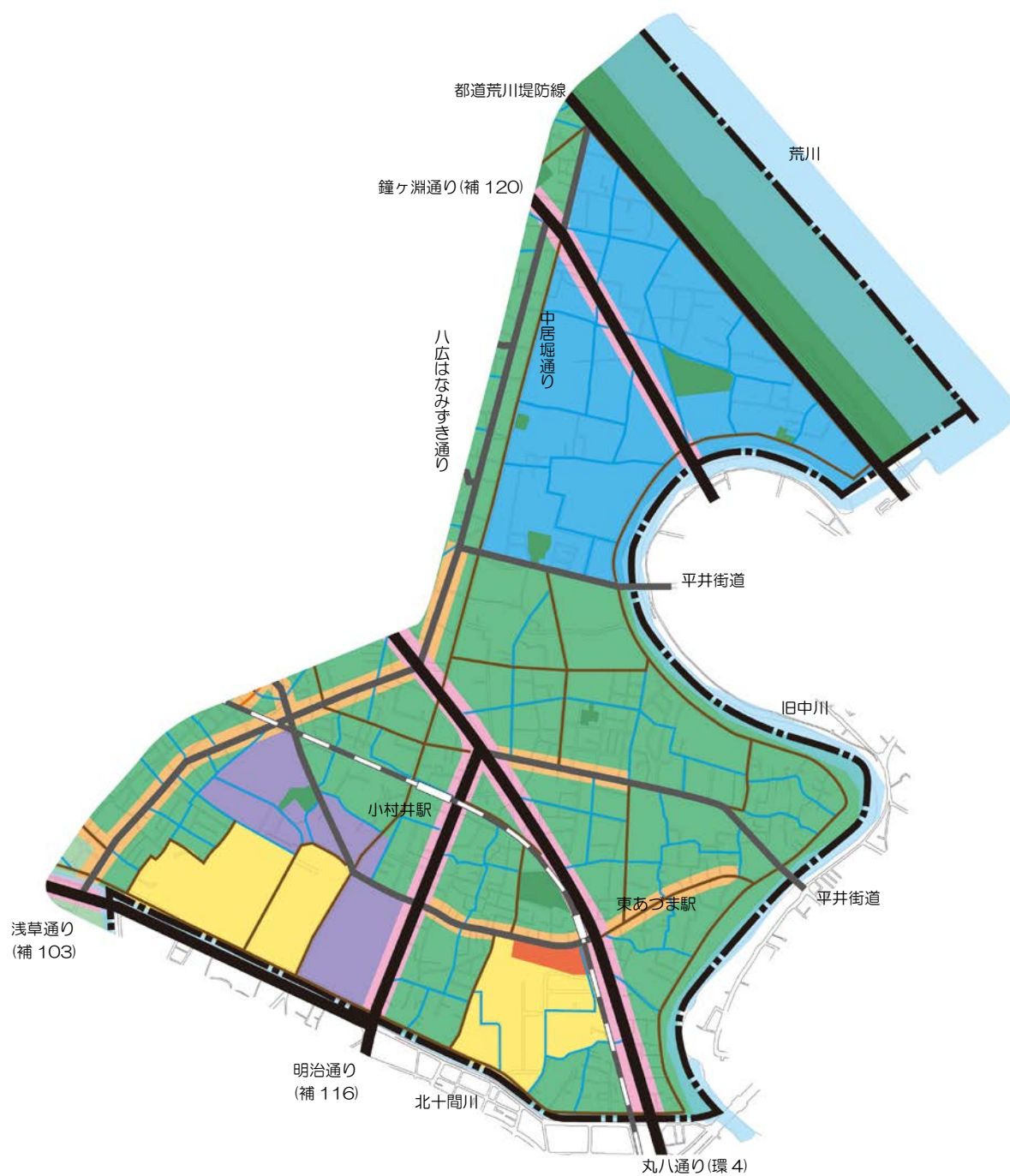
【景観】

- ものづくりのまちとして、事業所施設のショーウィンドウ化や外壁や設備の修景、サイン整備等によるものづくりが感じられる景観づくりを進めます。

【産業・観光】

- 住宅建設する際の緩衝帯の確保や防音対策、工場における環境保全施設の整備など住工共存するまちづくりを促進します。
- ものづくりのまちとして、産業の魅力発信や空き工場等を活用した外部からの創業支援、地域行事やまちづくりにおける事業者や大学と住民の協働の支援により、住工共存のまちづくりを推進します。

■地域の土地利用・都市施設等方針



土地利用

- 拠点型商業業務地区
- 拠点型複合地区
- 沿道型複合地区
- 近隣型商業地区
- 住工共存地区（基盤整備済み地区）
- 住工共存地区（基盤整備促進地区）
- 住宅複合地区
- 工業地区
- 学術文化地区

都市施設等

- 都市計画公園・都市計画緑地
- 幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要生活道路（幅員 8 m 以上）
- 主要生活道路（幅員 6 ～ 8 m）
- 歩行者系道路
- 鉄道・駅
- 地下鉄・駅

(2) 区域別

【東墨田】

- 補助 120 号線の沿道を除く地域では旧耐震以前の建物が多く残っていることから、建物の耐震化等による安全性の確保を促進します。

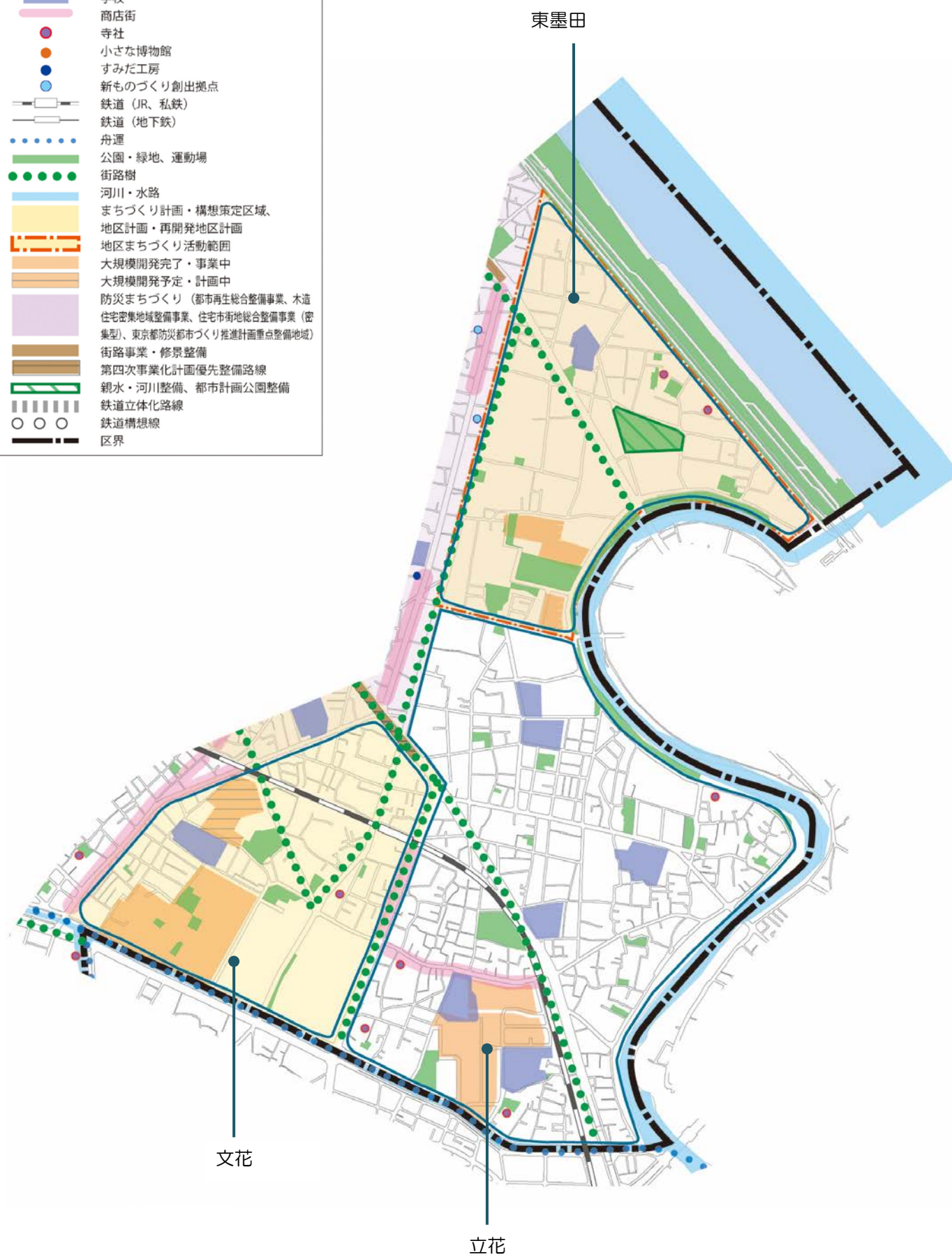
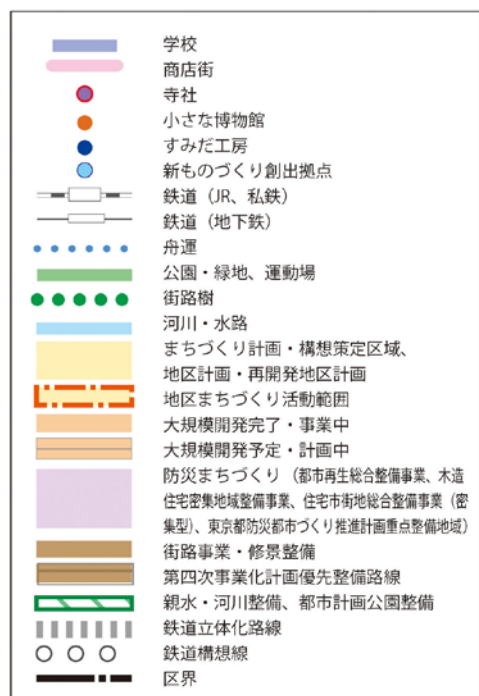
【文花】

- 学術文化拠点として、大学や研究機関、住宅など多様な用途が共存し、新たな魅力ある複合型市街地の形成を図ります。
- 大学の開設とともに居住者や通勤・通学者が増加する小村井駅周辺では、駅から大学までの動線における歩行者空間、駐輪場等の施設整備を推進します。
- 大学や事業者等との協働により、地域の健康づくりやスポーツ交流の場の充実を図ります。

【立花】

- 大正民家園や白髭神社など地域内の歴史資源と北十間川や旧中川とのアクセス路となる道路の歩車共存の環境整備とともに歩行者環境整備や沿道の建替えに際しての緑化の促進などにより、安全で快適にアクセスできる道路ネットワークの形成を図ります。
- サントウン立花や立花通り商店街、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ます。

■区域のまちづくり



協治（ガバナンス）による地域づくり

（１）技術と知の交流による住工共存の魅力を伝えるまちづくり

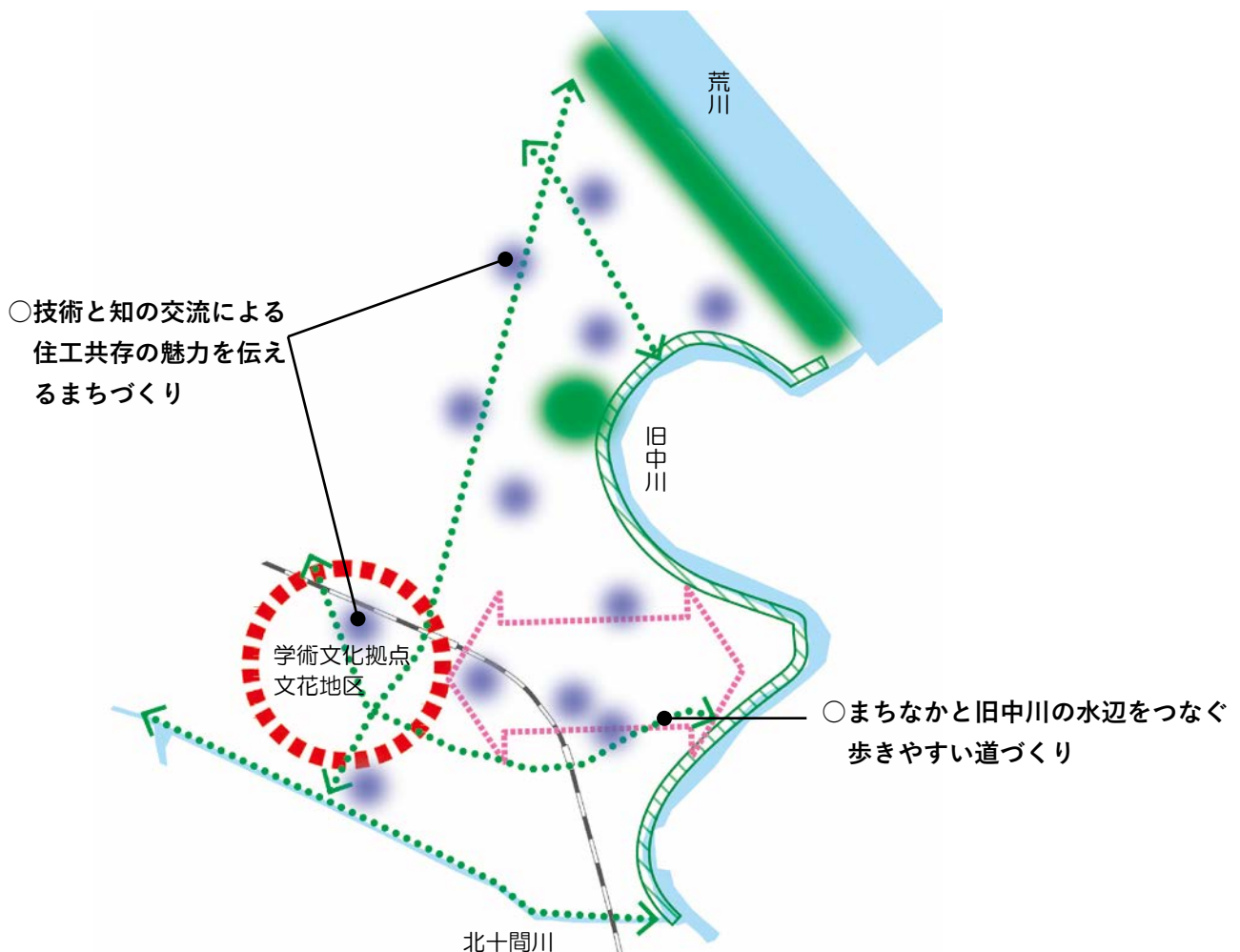
- 住民、事業者、大学、行政の協働により、事業所に対して産業の魅力発信の理解促進や、事業所における製品や技術紹介や工場見学の受入れなどの支援など、地域に暮らす人、訪れる人がものづくりに親しめる住工共存のまちづくりを進めます。
- 長期的には、ものづくりのまちとしてのエリアマネジメントを目指し、空き施設における起業斡旋や空き家におけるアトリエ付き住宅など有効活用の仕組みづくりを検討します。

（２）まちなかと旧中川の水辺をつなぐ歩きやすい道づくり

- 四季折々の豊かな自然環境がある旧中川の水辺へ、まちなかから行きやすい歩行者・自転車ネットワークの形成を目指し、交差点部の改良や隅切り整備による安全性の向上や、地域協働によるモデル的なサイン整備や沿道緑化など、快適に歩けるみちづくりを進めます。

（３）遊び場やスポーツの場づくりから地域で子育てまちづくり

- 行政と住民による公園改修と合わせた遊び場の魅力づくりや、事業所と住民によるスポーツの場づくりなど、こどもが暮らしやすいまち、地域で見守り育てるまちづくりを進めます。



4. 吾妻橋・本所・両国地域

地域の概況

(1) 地域の特徴

【位置】

- ・当該地域は、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、京葉道路に囲まれた地域です。

【変遷】

- ・江戸期に埋め立てられ、江戸の一部として武家屋敷や商人町が形成されました。
- ・隅田川沿川には河岸の形成や花火の舞台など多くの人で賑わうまちが形成されました。
- ・震災復興土地区画整理事業による道路基盤整備が行われ、小さい単位の整形街区が形成されています。

【市街地の特徴】

- ・地域の北には東京メトロ浅草線、南には JR 総武線が走ります。
- ・江戸期に形成された歴史文化を残し、両国駅周辺は江戸文化を主とした広域の観光拠点としての性格を有します。

(2) 地域の現況

【前回のマスタープラン（H20.3）からの主なまちづくりの実績】

- ・すみだ北斎美術館や刀剣博物館など文化施設の建設が進みました。
- ・東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技会場周辺道路整備が進んでいます。
- ・北斎通りの修景整備、亀沢景観形成重点地区の指定など景観形成の取組みが進んでいます。
- ・大横川親水公園の親水河川整備を行っています。



亀沢地区の景観まちづくり

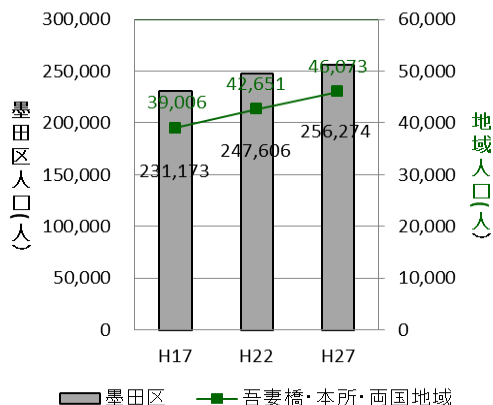


北斎美術館

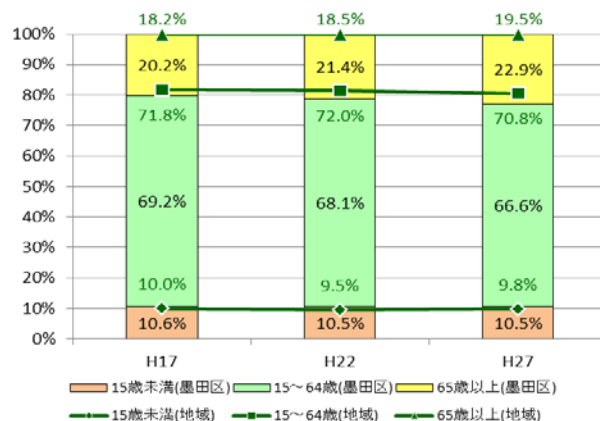
【現況】

- ・地域全体の人口は増加傾向にあり、区全体の約 18%を占めます。特に JR 総武線沿線では大きく人口が増加し、高齢化率が低い状況です。
- ・昼間・常住人口比は区の平均を上回り、130%を超え、商業業務用途の性格が強い地域です。
- ・両国駅周辺や幹線道路沿道に大規模施設が点在、幹線道路に囲まれた地区は住商工が混在する市街地です。

①人口の推移

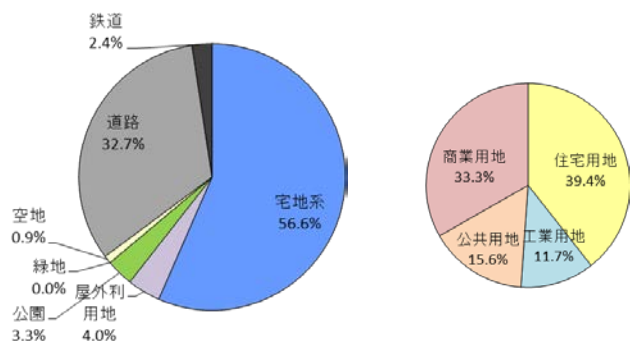


②年齢別人口の推移

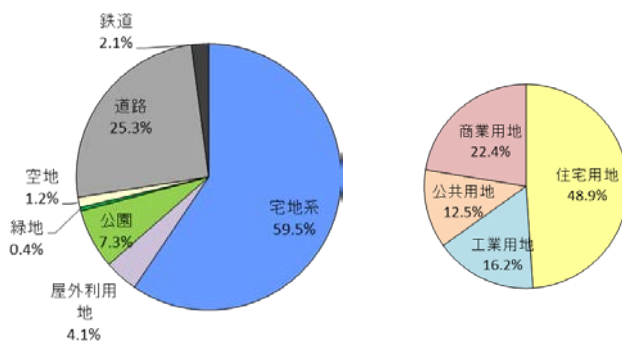


③土地利用構成（平成 28 年）

〈地域〉

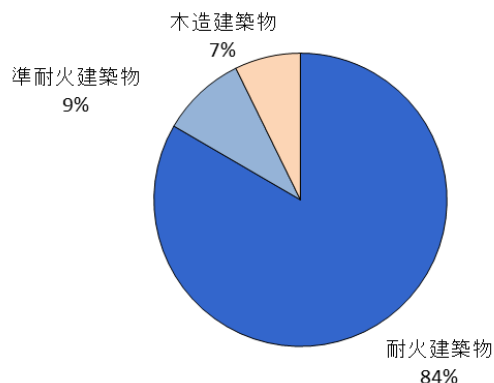


〈区全体〉

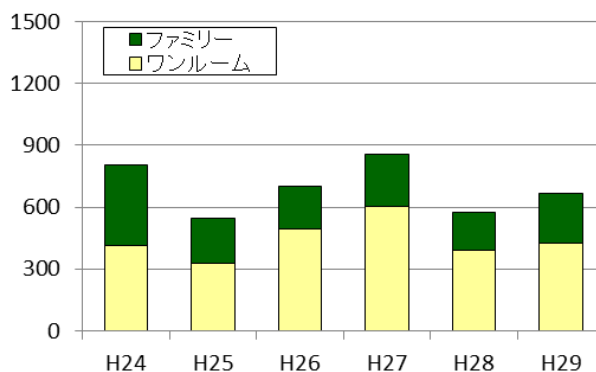


④耐火・準耐火・建築率（平成 28 年）

（延床面積ベース）

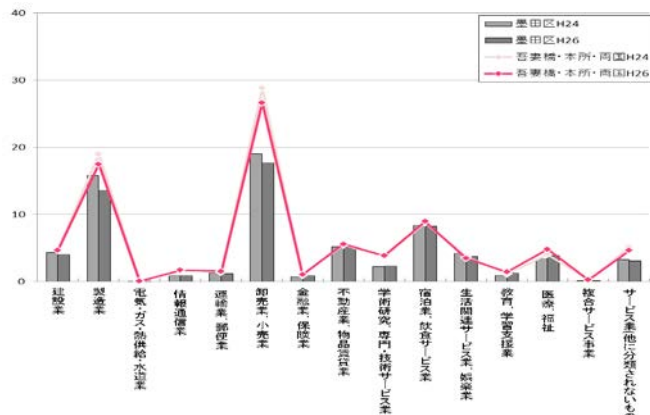


⑤集合住宅の建設動向（戸数と棟数）



地域内	24棟	24棟	27棟	27棟	25棟	24棟
区内合計	99棟	109棟	103棟	107棟	114棟	96棟

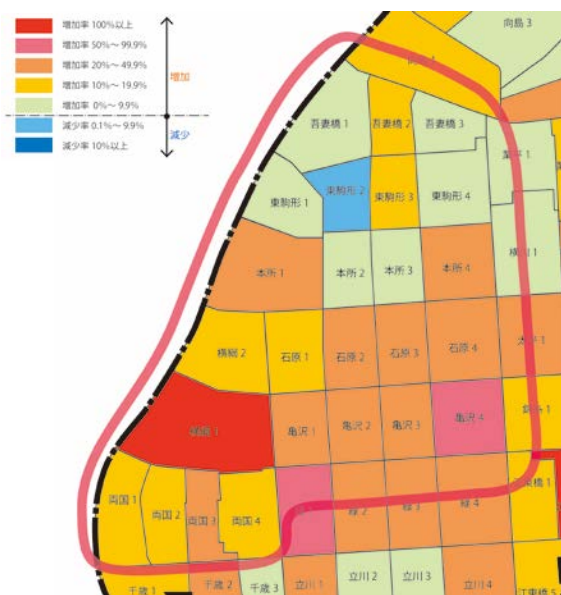
⑥人口千人当たりの事業所数の推移



⑦地域の基本指標

	地域	区全体	単位
面積（除河川）	222.2	1,275.8	ha
人口	46,073	256,274	人
世帯数	24,717	130,862	世帯
人口密度	207.3	200.9	人/ha
昼間・常住人口比	137.1	108.9	%
ネット容積率	281.0	223.0	%
不燃化率	81.4	73.3	%

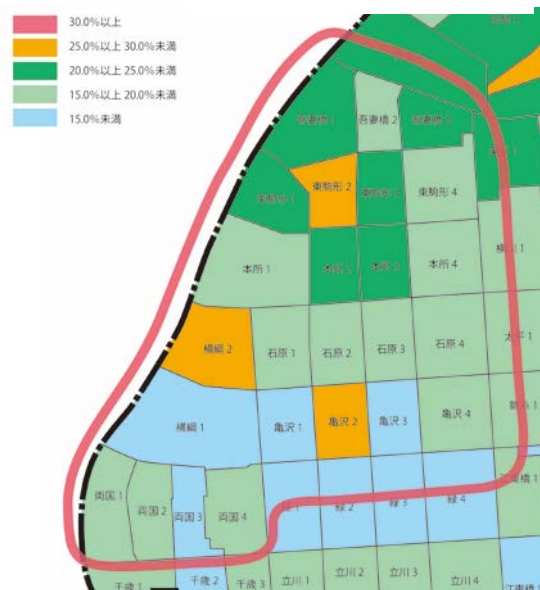
町丁目別人口増減 (H17-H27)



資料：平成 27 年度国勢調査

町丁目別 高齢化率(H27)

(65 歳以上人口比)



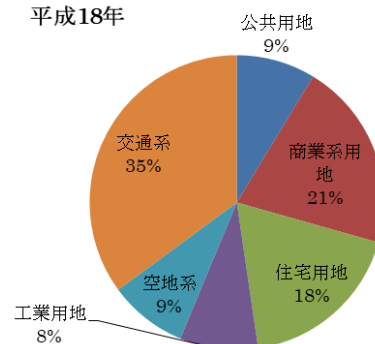
資料：平成 27 年度国勢調査

土地利用現況 (H28)

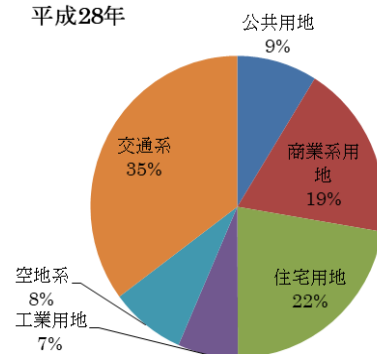


土地利用比率の変化

平成18年



平成28年



資料：平成 28 年度土地利用現況調査

(3) まちづくりの主要な課題

【安全・安心】

- ・地域は震災復興区画整理事業が実施され道路基盤が整っていますが、早い時期に建設された耐震性能の弱い建物や、敷地の細分化による狭隘道路、狭小宅地などが混在しています。
- ・地域の不燃化率は高い一方、建物倒壊や避難経路の確保等が危惧されます。
- ・個々の建物の更新等において安全性を高めるための誘導が必要です。
- ・工場が集積する地域では、住宅市街地とは異なり災害発生時に被害が複雑になることが危惧されます。
- ・一方で、昼夜を通して人がいるという点で、災害時の緊急対応、地域による防災活動が迅速に行われることが期待できます。
- ・都市・経済活動が異なる住宅や工場など、共存しながら地域として防災力を高める取組が必要です。
- ・両国駅や吾妻橋周辺など観光拠点としての性格を有し、インバウンド観光など多くの観光客でにぎわっています。
- ・こうした大勢の観光客が安全に観光を楽しめるよう、緊急時や帰宅困難などの対策を強化することが求められます。

【住まい】

- ・地域内では集合住宅の立地が進み、近年ではワンルームタイプが多く立地しています。集合住宅建設が進む中、多世代が暮らしやすい住宅供給を促すことが必要です。
- ・また、住民が増加する中、観光関連の商業施設のみならず、地域の生活サービス機能の充実など、暮らしやすい環境づくりが必要です。
- ・住宅等建替えが進む一方、未接道宅地や経年化の進む集合住宅での空き家などがみられます。
- ・住環境や防災・防犯などの観点からも、空家等の適切な管理や利活用等の対策が必要です。

【環境】

- ・地域には隅田川とこれに育まれた歴史文化が豊富にあり、水辺と歴史的なみどりに恵まれています。
- ・こうした環境を守り活かしながら、地球温暖化等対策にも配慮したまちづくりを推進していくことが必要です。
- ・鉄道やバスなどの充実した公共交通を活用し、住民や観光客等の利用を促進するなど低炭素社会に向けた取組みを強化することが求められます。

【景観】

- ・隅田川と寺社、旧跡など歴史文化を色濃く残す地域ですが、震災後に取り壊され当時の形態を残すものはほとんどありません。
- ・地域の歴史文化のイメージを想起しまちづくりに活かしていく上でも、これらを活かし地域固有の魅力となる景観づくりを進めることが求められます。
- ・両国・吾妻橋周辺それぞれの個性を活かし、両者をつなぎ魅力あるまちづくりを進めていくことが求められます。
- ・そのためにも、地域の歴史文化が感じられ、回遊を高め歩いてみたくなる魅力ある街並み景観を誘導することが必要です。

【産業・観光】

- ・現在ある観光資源のみならず、地域の歴史文化からつながる貴重な資源を発掘していくことが大切です。
- ・これらを活かしながら多様な魅力の感じられるまちづくりを進めていくことが必要です。
- ・隅田川沿川に発展した産業も地域の貴重な歴史文化であり、これらを活かして経済活動を活発化するなど、地域活力の向上につながるよう取り組んでいくことが必要です。

■ワークショップでいただいた区民の方が考える地域の主な課題

○墨田の玄関口づくりが重要

- ・玄関口として魅力が今一つ。
- ・もっと憩いの場になって欲しい。

○緑町公園をもっと魅力的にできるとよい。

- ・北斎通りから見て公園をもっと文化的に。
- ・北斎美術館との段差解消を。
- ・区役所通りとのつながりも。

○両国と吾妻橋をつなぐことが重要

- ・両国と吾妻橋がもっとつながると良い。
- ・ものづくりをつなぎながら北と南をつなぐ。
- ・両国＝墨田区のイメージが弱い。



吾妻橋の街並み



吾妻橋公園



緑町公園



南北をつなぐ清澄通り

地域づくりの指針

(1) 地域共通

【土地利用】

- 両国駅周辺の観光交流、商業・業務機能の集積を維持しつつ、多くの人々が集い交流する場として多様な機能の誘導・育成を図り、魅力ある拠点地区を形成します。
- 住商工の各機能が調和した複合的な土地利用を基本に、地域のコミュニティを育み活力向上につながる市街地形成を図ります。

【道路交通】

- 京葉道路の整備において、舗装や工作物、沿道施設など一体的な整備を働きかけ、安全性や快適性が高く良質な道路環境の形成を図ります。
- 整形な道路構造を活かし、電線類の地中化や交差点部の見通しの確保など、安全に歩きやすいみちづくりを推進します。

【安全・安心】

- 建物の不燃化・耐震化を促進するとともに、大規模な商業業務施設やマンション等における防災設備の適切な配置など、地域全体の防災機能の強化を図ります。
- 地域に住む人、働く人、訪れる人が安心して過ごせるよう、諸施設の適切な管理体制の強化や、防犯パトロールや見守り等地域コミュニティ活動の支援など、官民連携による防犯まちづくりを推進します。

【住まい】

- 商業・業務、文化機能の集積を活かし、多世代が暮らしやすく、様々なライフスタイルが実現できるよう、多様なニーズに対応した住まいの供給・誘導を図ります。
- 近隣の住環境との調和に配慮した集合住宅の誘導を図るとともに、経年化の進む集合住宅の適切な管理を助言・指導するなど、住宅の質の維持・向上を図ります。

【環境】

- 地域を囲む隅田川、北十間川、堅川の緑化や親水性の向上など、水辺環境の整備を進め、快適で潤いのある空間づくりを進めます。
- 隅田川公園や大横川親水公園など豊かな環境との連続性に配慮した緑化を促進するなど、地域全体のエコロジカル・ネットワークの実現を図ります。

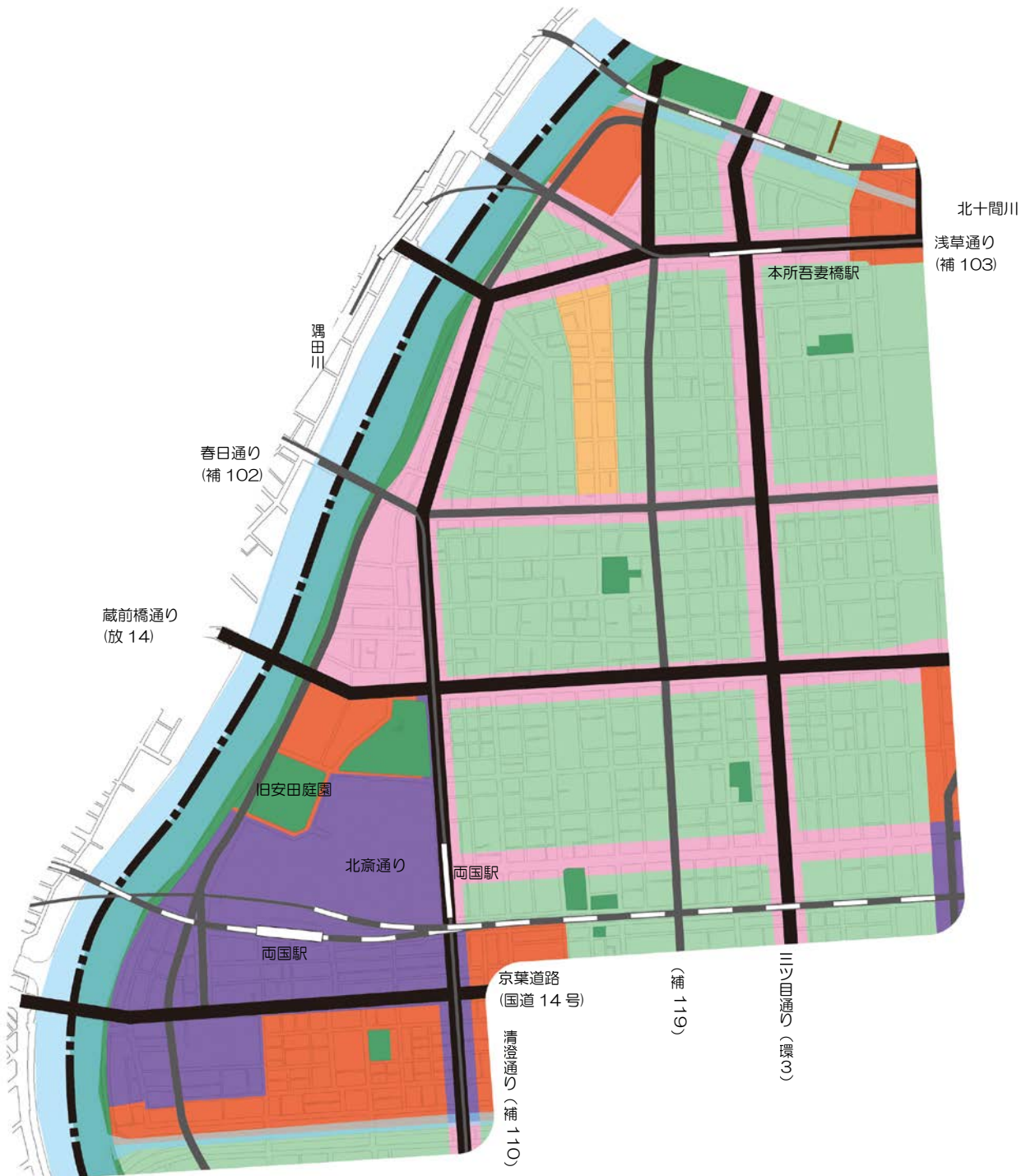
【景観】

- 整形な街区形状を活かしつつ、建物の高さやデザイン等の調和など街並みが整った良好な景観形成を図ります。
- 様々な商業施設の広告物は、街並みから突出しないよう整序するとともに、駅周辺や商店街ごとにルールを定め統一感を図る等、個性と魅力ある景観形成を図ります。

【産業・観光】

- 多様な商業・業務、文化等機能の集積する拠点や、情緒ある商店街など、様々な個性を活かし回遊性を高めるなど、魅力ある商業環境の形成を図ります。
- 事業者との連携による操業環境の改善や魅力向上など、産業振興と一体となったまちづくりを推進します。

■地域の土地利用・都市施設等方針



土地利用	
	拠点型商業業務地区
	拠点型複合地区
	沿道型複合地区
	近隣型商業地区
	住工共存地区(基盤整備済み地区)
	住工共存地区(基盤整備促進地区)
	住宅複合地区
	工業地区
	学術文化地区

都市施設等	
	都市計画公園・都市計画緑地
	幹線道路
	地区幹線道路
	鉄道・駅
	地下鉄・駅

(2) 区域別

【吾妻橋】

- 区の玄関口として、隅田川と区役所周辺における様々な人々のアクティビティが生まれる心地よい場づくりとともに、浅草方面や東京スカイツリー®方面とのつながりを基調とした土地利用や道路空間など、回遊しやすい環境づくりを進めます。
- 浅草通り沿道における建物や屋外広告物の景観誘導や低層部の商業施設配置など、賑わいが連続する、歩いて楽しい街並みづくりを進めます。

【清澄通り東部】

- 住商工の複合的な土地利用を基本としつつ、建物の高さや配置、形態意匠の調和を図るなど、通りごとの特徴的な景観づくりを推進します。
- 江戸時代の歴史文化、相撲部屋や工房ショップなど地域固有の資源を守り活かしながら、賑わいのある暮らしやすい環境づくりを進めます。

【隅田川沿川】

- 隅田川やこれによって育まれた歴史文化、産業を活かしつつ、川沿いの建物の建て方や水辺に近づける環境づくりなど、川を意識できる魅力と潤いのある市街地環境づくりを進めます。

【両国駅北】

- 区の玄関口として、隅田川との繋がりや歴史・文化など観光交流機能の強化を図るとともに、歴史文化を活かした風格のある景観づくりを推進します。
- 旧安田庭園や江戸東京博物館、国技館などをはじめとした各種文化施設を結ぶ回遊性の高い歩行者空間の形成を図ります。
- 様々な祭りやイベント、地域活動が行われる場にふさわしい、快適で利用し易さにも配慮した質の高い空間づくりを推進します。

【両国駅南】

- 江戸時代から継承する歴史文化やものづくり産業、隅田川や竪川など地域の資産を活かし、歩いて巡れるよう回遊性を高めるとともに、魅力と活力のある街並みづくりを進めます。
- 商業・業務機能の適切な更新・集積を進めるとともに、身近な商店や生活サービス施設等の誘導など利便性を高め、地域の活力向上を図ります。
- 京葉道路の拡幅整備にあわせて、沿道の整備区域における暫定的な商業施設の誘導など、地域の賑わいと活力が維持できるまちづくりを検討します。

■区域のまちづくり



協治（ガバナンス）による地域づくり

（１）隅田川の水辺空間を活かした魅力づくり

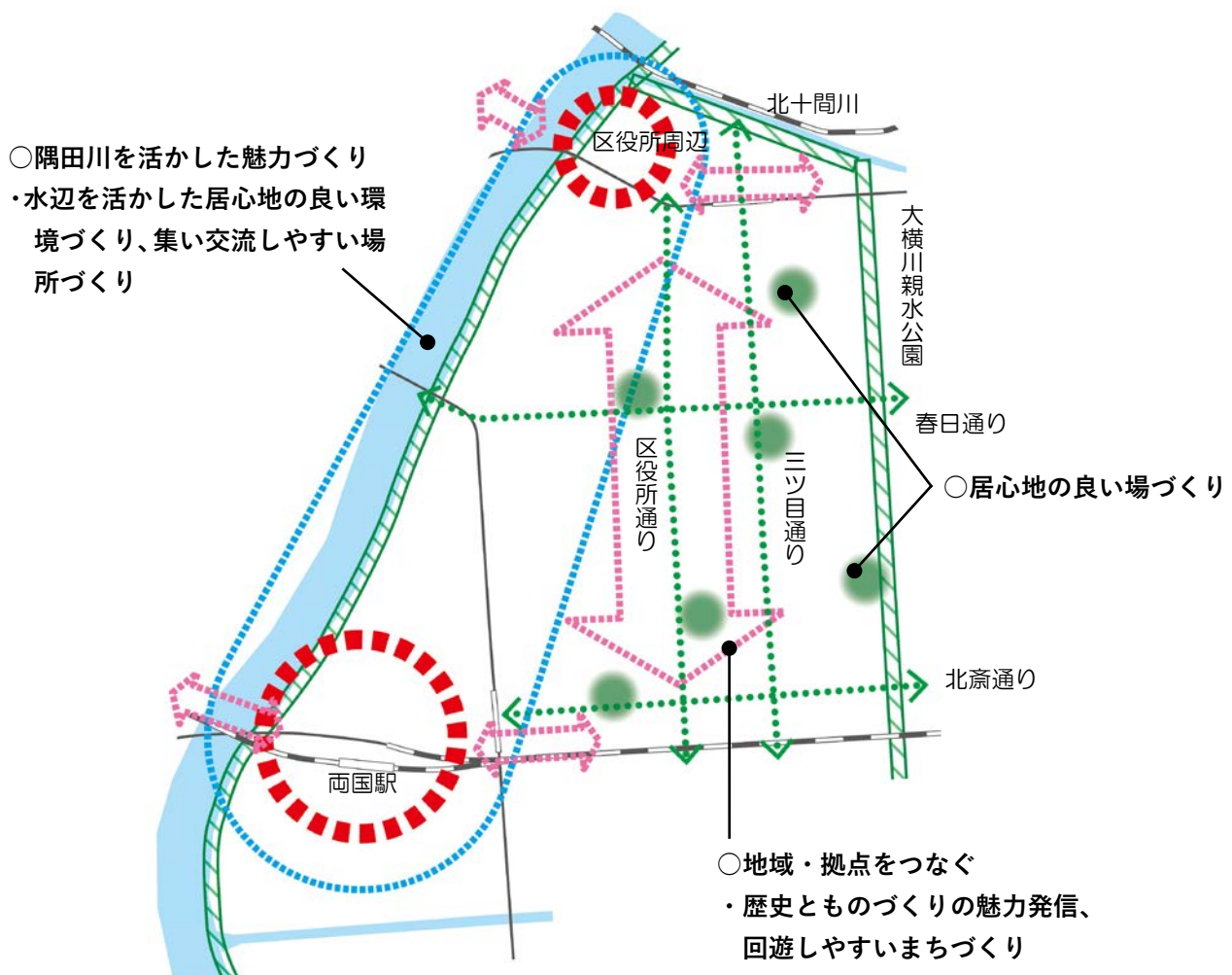
○川辺に人が集い交流しやすいよう、既存の広場を活かしつつ居心地の良い環境づくりを進め、多くの人々のアクティビティによる賑わいと魅力の向上を図ります。

（２）歴史とものづくりの魅力発信により地域をつなぐまちづくり

○江戸時代の歴史文化や、多様なものづくり産業など、地域固有の歴史的な資産を活かしつつ、新たな店舗等とあわせて歩いて巡れるよう環境整備を進め、地域の活力を高めます。

（３）まちなかの居心地の良い場づくり

○吾妻橋周辺や両国駅周辺など拠点地区における公共空間を活かした居場所づくりや、まちなかの身近な広場づくりなどを進め、地域の交流を育むまちづくりを進めます。



5. 業平・錦糸・江東橋地域

地域の概況

(1) 地域の特徴

【位置】

- ・当該地域は、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る地域です。

【変遷】

- ・江戸時代には掘割が整備され、大横川、北十間川等が整備されました。これによる市街地の基盤を継承しつつ、震災復興土地区画整理事業による道路基盤整備が行われました。
- ・錦糸町駅周辺は震災復興区画整理事業により基盤整備が進み、大規模な商業業務施設が立地しています。

【市街地の特徴】

- ・地域の南北に東京メトロ半蔵門線、南には JR 総武線が走り、錦糸町駅周辺では再開発事業の実施、大規模商業施設や文化施設など高次の都市機能が集積しています。

(2) 地域の現況

【前回のマスタープラン（H20.3）からの主なまちづくりの実績】

- ・錦糸公園の再整備、墨田区立総合体育館の整備を行いました。
- ・タワービュー通りの電線類地中化が進みました。



錦糸公園

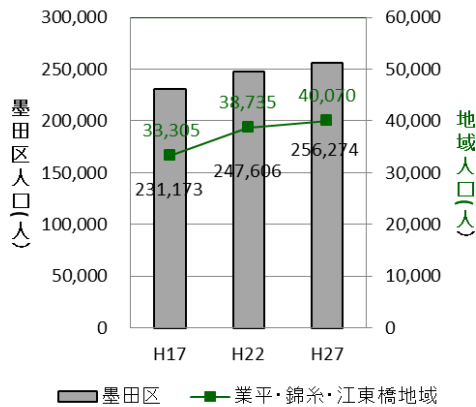


タワービュー通り

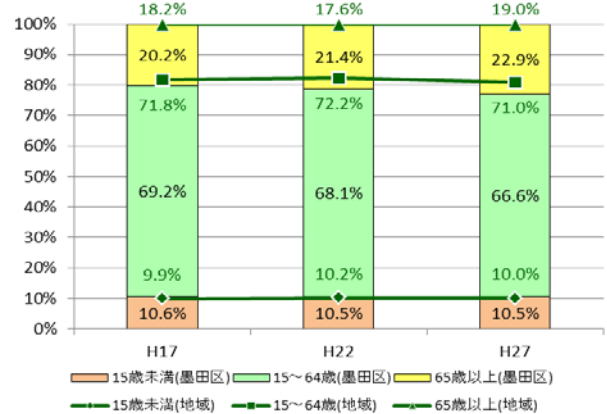
【現況】

- ・区全体の人口の約 16%を占め、地域南部を中心に人口増加が進んでいます。
- ・人口増加が大きくみられる江東橋などでは高齢化率が低い状況にあります。
- ・人口密度、昼間・常住人口比が区全体の平均より高く、住宅や商業業務施設が高密度に立地している地域です。
- ・平成 18 年度の土地利用比率では交通系用地以外では商業系用地が 22%と最も高かったものの、平成 28 年度では住宅用地が 23%と逆転しており、住宅地化が進行しています。

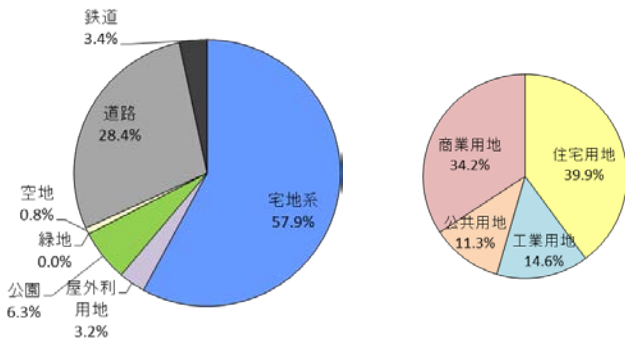
①人口の推移



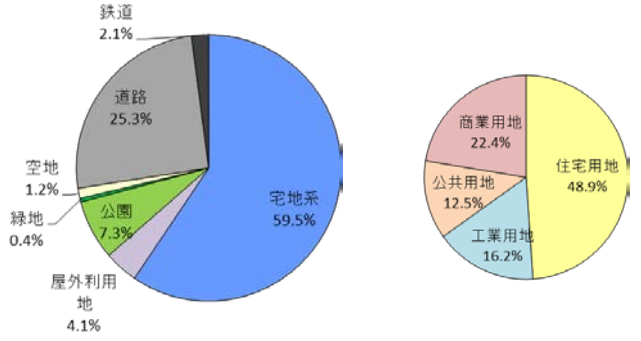
②年齢別人口の推移



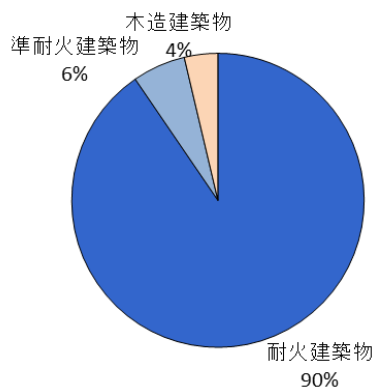
③土地利用構成（平成 28 年） 〈地域〉



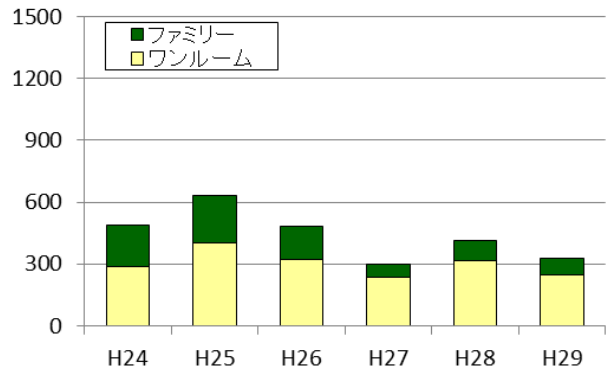
〈区全体〉



④耐火・準耐火・建築率（平成 28 年） （延床面積ベース）

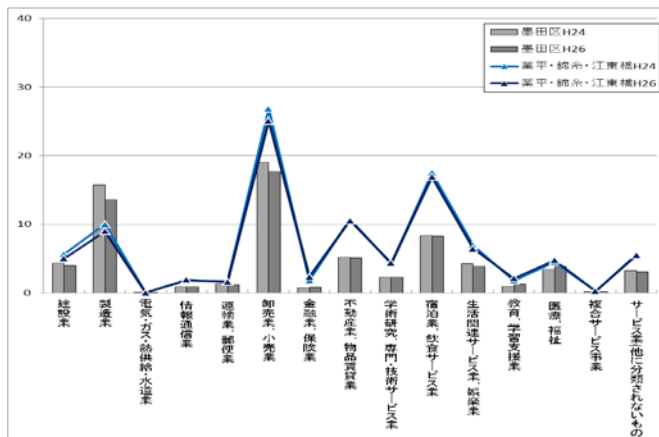


⑤集合住宅の建設動向（戸数と棟数）



地域内	15棟	21棟	14棟	12棟	14棟	11棟
区内合計	99棟	109棟	103棟	107棟	114棟	96棟

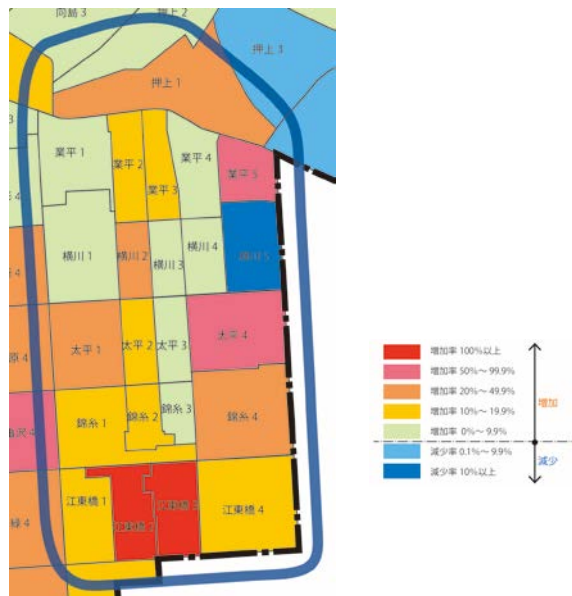
⑥人口千人当たりの事業所数の推移



⑦地域の基本指標

	地域	区全体	単位
面積(除河川)	170.5	1,275.8	ha
人口	40,070	256,274	人
世帯数	22,030	130,862	世帯
人口密度	235.0	200.9	人/ha
昼間・常住人口比	169.4	108.9	%
ネット容積率	334.0	223.0	%
不燃化率	85.6	73.3	%

町丁目別人口増減（H17－H27）



資料：平成 27 年度国勢調査

町丁目別 高齢化率(H27)

(65 歳以上人口比)



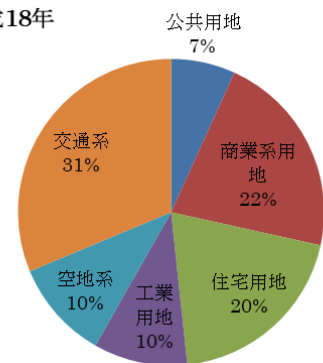
資料：平成 27 年度国勢調査

土地利用現況（H28）

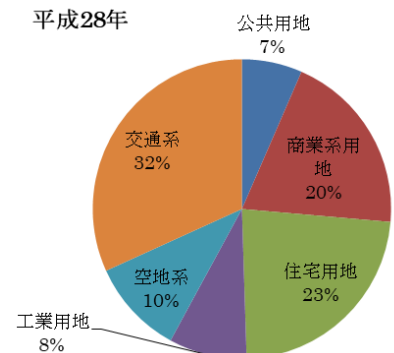


土地利用比率の変化

平成18年



平成28年



資料：平成 28 年度土地利用現況調査

(3) まちづくりの主要な課題

【安全・安心】

- ・地域は区画整理事業により道路基盤が整っていますが、早い時期に建設された耐震性能の弱い建物や、敷地の細分化による狭隘道路、狭小宅地などが混在しています。
- ・耐火建築物が9割で不燃化率は高い一方、建物倒壊や避難経路の確保等が危惧されます。
- ・また、早くから商業施設の集積が進んだ錦糸町駅周辺では、客引き防止等の防止に関する条例などの取組みが進んでいます。防災面のみならず防犯面でも安全性の高いまちづくりを進めていく必要があります。
- ・工場が集積する地域では、住宅市街地とは異なり災害発生時に被害が複雑になることが危惧されます。
- ・一方で、昼夜を通して人がいるという点で、災害時の緊急対応、地域による防災活動が迅速に行われることが期待できます。
- ・都市・経済活動が異なる住宅や工場など、共存しながら地域として防災力を高める取組みが必要です。

【住まい】

- ・錦糸町駅周辺は早い時期から商業業務施設が立地し、区内のみならず都内の広域的な拠点としての役割を担っています。
- ・施設の経年化に伴う改修等の必要性も高まりつつあり、都市機能の集積を維持できるよう施設の適切な維持管理、更新を図ることが必要です。
- ・高層集合住宅では地震時における家具転倒やエレベーター閉じ込め等が危惧され、建物単位での防災対策を講じることも必要です。
- ・また、工場が集積する地域では、住宅市街地とは異なり災害発生時に被害が複雑になることが危惧されます。
- ・一方大規模災害が発生した後は、被災生活等地域での取組みが重要となり、地域の住民・住宅、企業・事業所など各主体が連携し日頃からの対策が必要です。
- ・住宅等建替えが進む一方、未接道宅地や経年化の進む集合住宅での空き家などがみられます。
- ・住環境や防災・防犯などの観点からも、空家等の適切な管理や利活用等の対策が必要です。

【環境】

- ・地域は横十間川、北十間川に囲まれ、水辺と市街地のつながりを活かした自然環境を保全活用したまちづくりの推進が必要です。
- ・河川や大横川公園などの適切な維持管理を進めるとともに、沿川の緑化や環境学習

の場としての活用など、環境への配慮が求められます。

【景観】

- ・ 大小さまざまな規模・用途の建物が建ち並び、街並みから突出した建物など煩雑な印象を与えるものもみられます。
- ・ 整った道路基盤、街区形状を活かし、賑わいの中にも秩序と落ち着きのある街並み景観の誘導が必要です。

【産業・観光】

- ・ 錦糸町駅周辺は広域的な都市機能が集積する地区であり、大勢の人々が集い賑わいます。
- ・ こうした集客の波及効果を周辺地区にもたらすよう周辺地区とつなぐ回遊空間づくりが必要です。
- ・ また、両国駅周辺や東京スカイツリー®などとのつながりを強化し、交流人口を拡大し、地域活力を向上させていく必要があります。

■ワークショップでいただいた区民の方が考える地域の主な課題

○四ツ目通りの魅力づくりが必要

- ・ 観光客の人から歩くと寂しいという声がある。
- ・ 四ツ目通りをホッとできる場所に。
- ・ トロリーバスや路面電車のルートに。
- ・ ビューポイントの整備など。

○タワービュー通りの知名度アップが必要

- ・ ポケットパークの伝い歩きができると良い。
- ・ 静かな通り、休憩スポットとして使えるのではないか。
- ・ バルウォークと連動できるのではないか。
- ・ もっと名前をうちだす、若者にはSNSなどが効果的ではないか。

○錦糸町駅の南北アクセスの向上が重要

- ・ 錦糸町駅の南北の動線がない。大きな橋をかけてはどうか。
- ・ 丸井の前の広場は良いところ。
- ・ 歓楽街は怖い。



四ツ目通り



タワービュー通りと夜店通り
商店会

地域づくりの指針

(1) 地域共通

【土地利用】

- 錦糸町駅周辺の高次都市機能の集積を維持しつつ、多くの人々が集い交流する場として多様な機能の誘導・育成を図り、魅力ある拠点地区を形成します。
- 住商工の各機能が調和した複合的な土地利用を基本に、地域のコミュニティを育み活力向上につながる市街地形成を図ります。

【道路交通】

- 四ツ目通りの整備において、歩行空間の安全性や快適性の向上とともに、舗装や工作物、沿道施設など一体的な整備を働きかけ、良質な道路環境の形成を図ります。
- 整形な道路構造を活かし、電線類の地中化や交差点部の見通しの確保など、安全に歩きやすいまちづくりを推進します。

【安全・安心】

- 建物の不燃化・耐震化を促進するとともに、大規模な商業業務施設やマンション等における防災設備の適切な配置など、地域全体の防災機能の強化を図ります。
- 地域に住む人、働く人、訪れる人が安心して過ごせるよう、民間施設の適正な管理の促進や、防犯パトロールや見守り等地域コミュニティ活動の支援など、官民連携による防犯まちづくりを推進します。

【住まい】

- 商業・業務、文化機能の集積を活かし、多世代が暮らしやすく、様々なライフスタイルが実現できるよう、多様なニーズに対応した住まいの供給・誘導を図ります。
- 近隣の住環境との調和に配慮した集合住宅の誘導を図るとともに、経年化の進む集合住宅の適切な管理を助言・指導するなど、住宅の質の維持・向上を図ります。

【環境】

- 地域を囲む北十間川、横十間川、竪川の緑化や親水性の向上など、水辺環境の整備を進め、快適で潤いのある空間づくりを進めます。
- 河川や大横川親水公園、錦糸公園など豊かな環境との連続性に配慮した緑化を促進するなど、地域全体のエコロジカル・ネットワークの実現を図ります。

【景観】

- 整形な街区形状を活かしつつ、建物の高さやデザイン等の調和など街並みが整った良好な景観形成を図ります。
- 様々な商業施設の広告物は、街並みから突出しないよう整序するとともに、駅周辺や商店街ごとにルールを定め統一感を図る等、個性と魅力ある景観形成を図ります。

【産業・観光】

- 多様な商業・業務、文化等機能の集積する拠点や、情緒ある商店街など、様々な個性を活かし回遊性を高めるなど、魅力ある商業環境の形成を図ります。
- 事業者との連携による操業環境の改善や魅力向上など、産業振興と一体となったまちづくりを推進します。

■地域の土地利用・都市施設等方針



（２）区域別

【業平・横川】

- 建物の高さや配置、形態意匠の調和を図りつつ、低層部への商業施設配置や敷地内緑化など、街並みにアクセントをつけ、通りごとの特徴的な景観づくりを推進します。
- タワービュー通りにおける建物の景観誘導や電線類地中化など、東京スカイツリー®への眺望を演出する景観形成を図るとともに、歩行者が快適に歩き滞留できる場づくりを進めます。

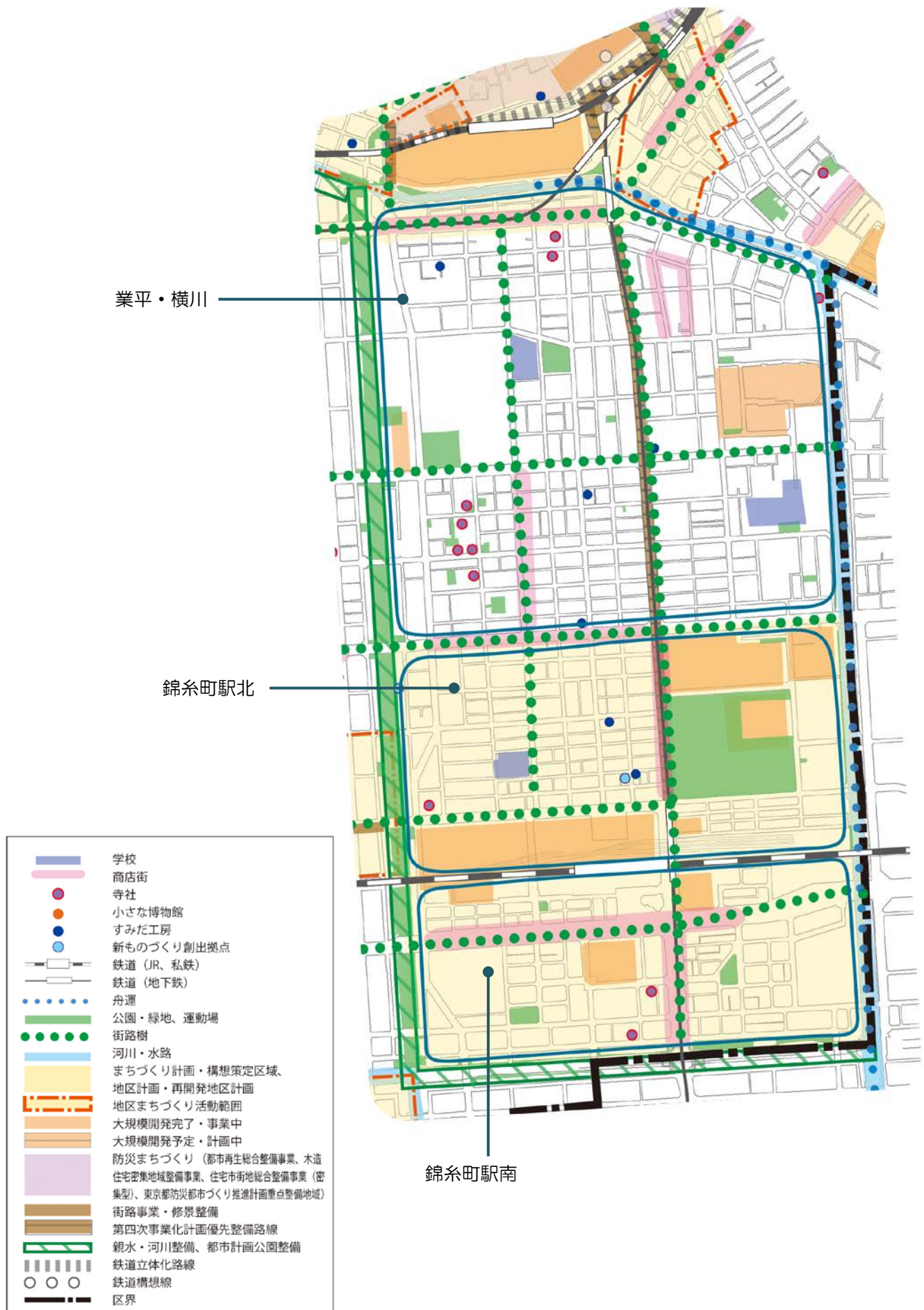
【錦糸町駅北】

- オリナスやトリフォニーホールなど集客性の高い施設や錦糸公園など各種施設を結ぶ回遊性の高い歩行者空間の形成を図ります。
- 東京スカイツリー®への眺望を確保するよう街並みの誘導を図るとともに、東京スカイツリー®まで散策しやすい空間づくりを推進します。
- 商業・業務機能の適切な更新・集積を進めるとともに、文化・娯楽機能の一層の強化など、多様な活動・交流を育み、地域の魅力と活力の維持・向上を図ります。

【錦糸町駅南】

- 商業・業務機能の適切な更新・集積を進めるとともに、多様なニーズに対応した都市機能の誘導など、地域の魅力と活力の維持・向上を図ります。
- 京葉道路沿道の建物の高さや形態意匠の調和、広告物の整序など景観誘導を図り、風格とともに賑わいの感じられる街並み形成を進めます。
- バスターミナル周辺における建物低層部の商業・サービス機能の誘導や憩いのスペースなど、快適で居心地のよい環境づくりを推進します。

■区域のまちづくり



協治（ガバナンス）による地域づくり

（１）地域を歩いて巡れる魅力づくり

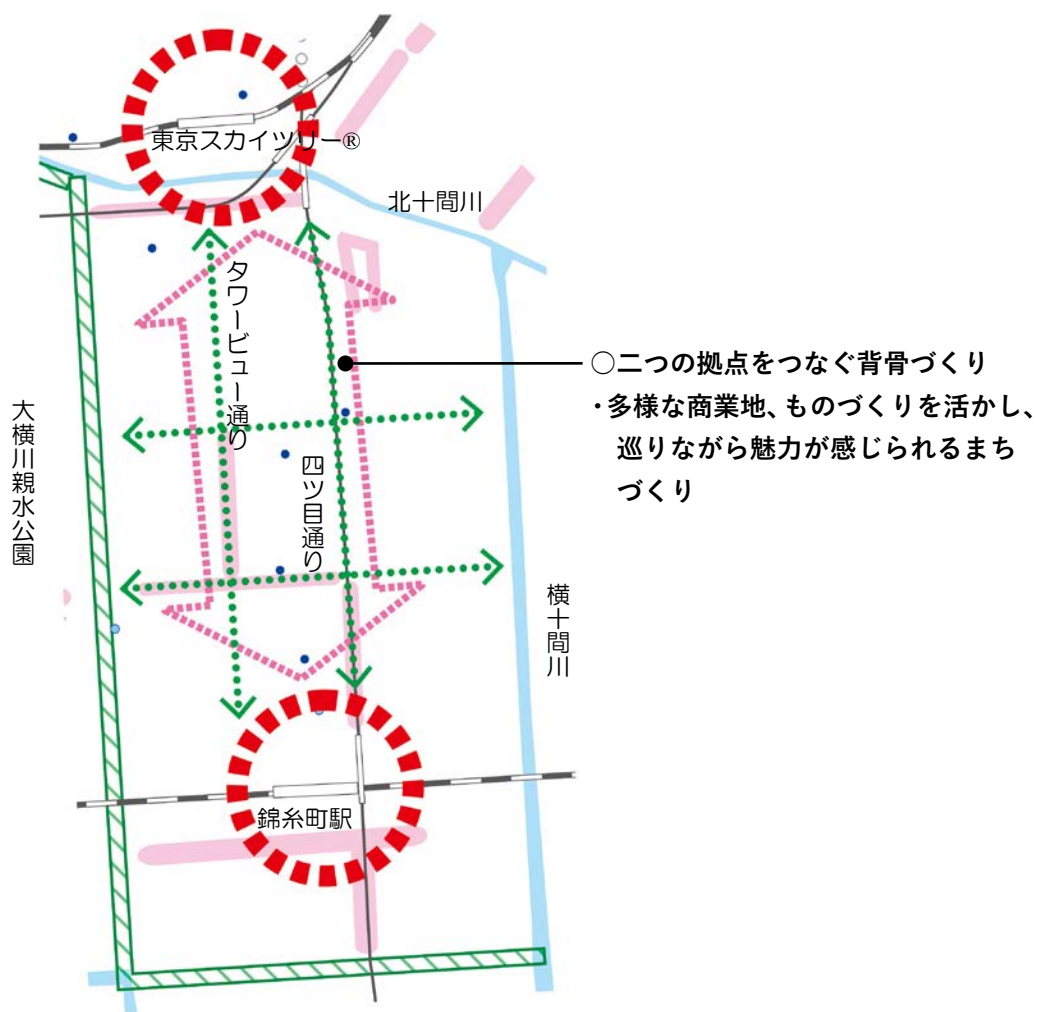
○四ツ目通りやタワービュー通りで魅力ある店舗の誘導や、横十間川などの水辺を活かした親水テラスなど、立ち寄りたくなる魅力あるスポットづくりにより回遊性を高め、地域の賑わいや活力を高めていきます。

（２）安全で賑わいのある商業地の魅力づくり

○大規模な商業施設や風情ある商店街など、多種多様な商業施設の立地を活かしつつ、これらの情報発信やイメージ向上を図り、地域の魅力や活力を向上させていきます。

（３）ものづくりと歴史の魅力の発掘と活用

○地域の成り立ちや多様な工場等の立地など、ものづくり産業を地域の重要な歴史資産と捉え、その魅力を発掘・発信するなど、地域のイメージ向上や賑わいづくり等に活用し、地域の活力向上を図ります。



6. 緑・立川・菊川地域

地域の概況

(1) 地域の特徴

【位置】

- ・当該地域は、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。

【変遷】

- ・江戸期に埋め立てられ、武家屋敷や商人町が形成され、堅川など掘割とあわせて河岸が立地しました。
- ・戦災復興土地区画整理事業により江戸期の町割りを基礎とした道路基盤が整備されました。

【市街地の特徴】

- ・地域内には堅川、首都高速道路小松川線が走ります。

(2) 地域の現況

【前回のマスタープラン（H20.3）からの主なまちづくりの実績】

- ・立川第二児童遊園（愛称名：安兵衛公園）の再整備が進みました
- ・堅川の耐震護岸整備と遊歩道化（一之橋～塩原橋間）を進めています。



立川第二児童遊園
（愛称名：安兵衛公園）

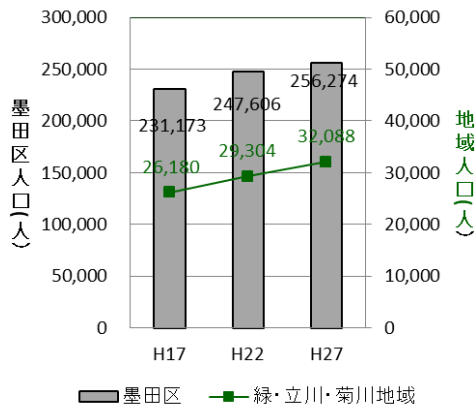


堅川の遊歩道

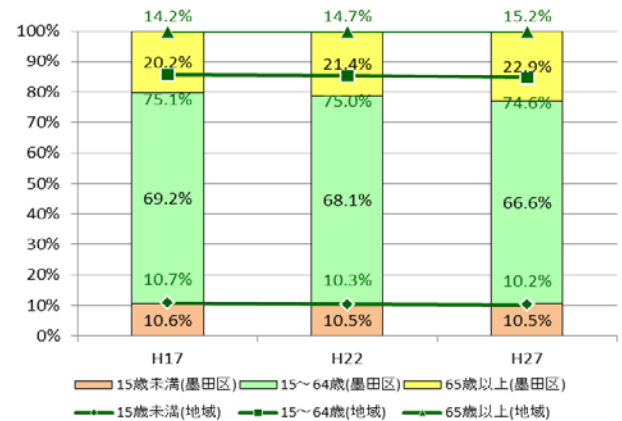
【現況】

- ・区内でも最も人口密度が高く、住宅や商業業務施設が高密度に集積している地域です。
- ・地域全体の人口は増加傾向にあり、とくに JR 総武線沿線や都営新宿線菊川駅周辺で人口増加がみられます。
- ・区内でも高齢化率が低い地域です。
- ・平成 18 年度と平成 28 年度の土地利用比率の変化をみると、工場閉鎖・跡地での中高層マンション建設が進行し、住宅用地が増加しています。
- ・集合住宅の建設が進展し、ワンルーム型の住宅が多くみられます。

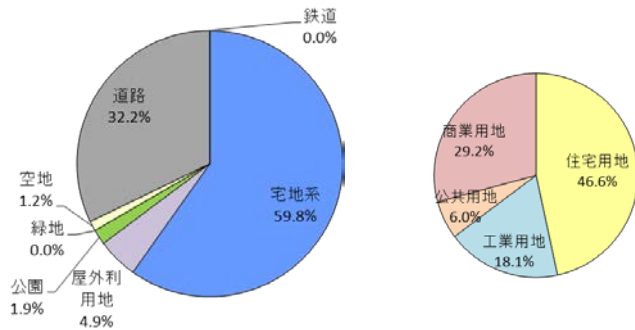
①人口の推移



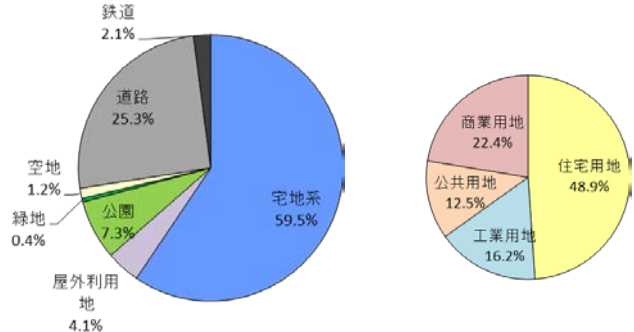
②年齢別人口の推移



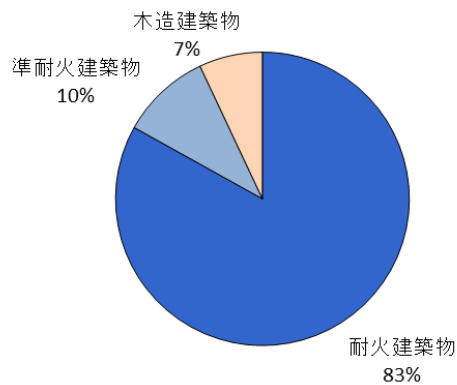
③土地利用構成（平成 28 年） 〈地域〉



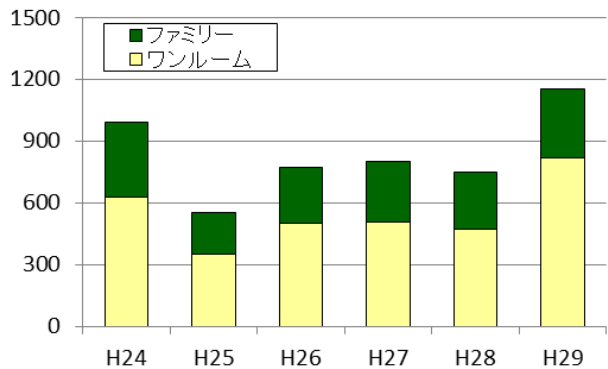
〈区全体〉



④耐火・準耐火・建築率（平成 28 年） （延床面積ベース）

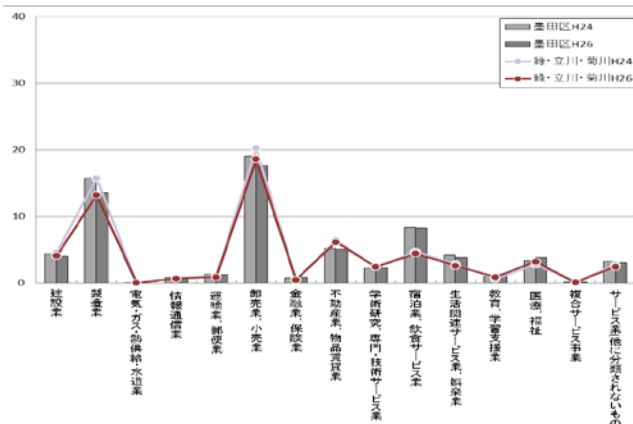


⑤集合住宅の建設動向（戸数と棟数）



地域内	32棟	23棟	25棟	25棟	24棟	31棟
区内合計	99棟	109棟	103棟	107棟	114棟	96棟

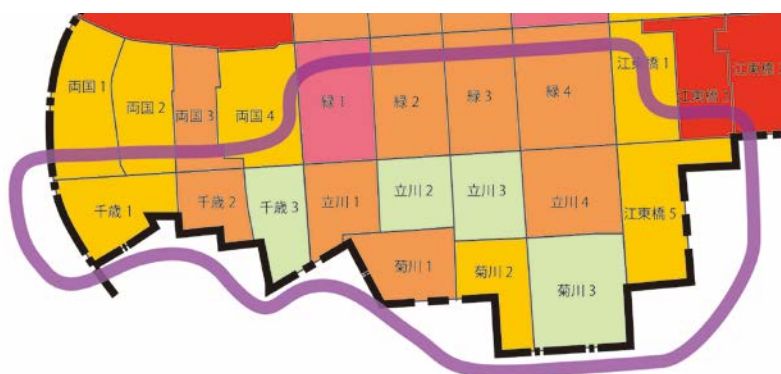
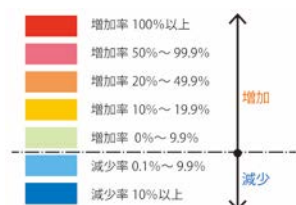
⑥人口千人当たりの事業所数の推移



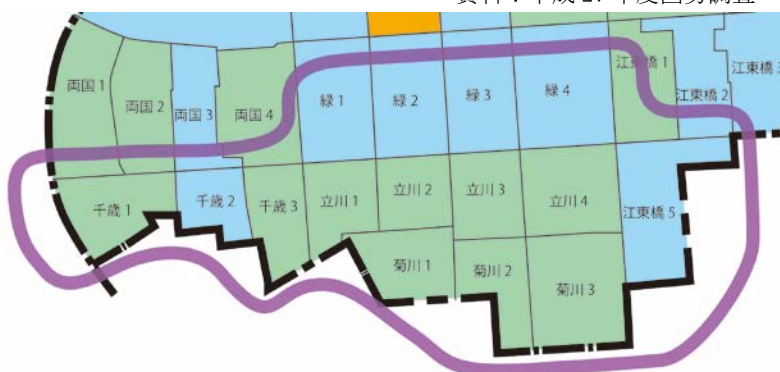
⑦地域の基本指標

	地域	区全体	単位
面積(除河川)	116.3	1,275.8	ha
人口	32,088	256,274	人
世帯数	17,853	130,862	世帯
人口密度	275.9	200.9	人/ha
屋間・常住人口比	87.2	108.9	%
ネット容積率	287.0	223.0	%
不燃化率	74.0	73.3	%

町丁目別人口増減 (H17-H27)



町丁目別 高齢化率(H27) (65歳以上人口比)



資料：平成 27 年度国勢調査

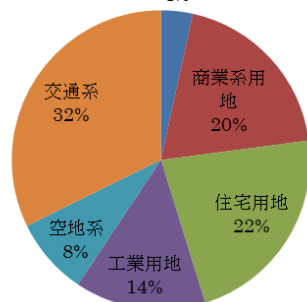
土地利用現況 (H28)

資料：平成 27 年度国勢調査

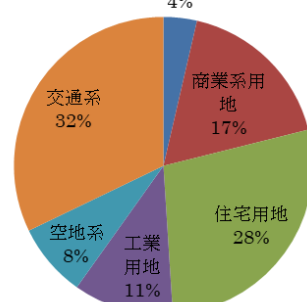


土地利用比率の変化

平成18年



平成28年



資料：平成 28 年度土地利用現況調査

(3) まちづくりの主要な課題

【安全・安心】

- ・ 地域は区画整理事業により道路基盤が整っていますが、早い時期に建設された耐震性能の弱い建物や、敷地の細分化による狭隘道路、狭小宅地などが混在しています。
- ・ 耐火建築物が8割超で不燃化率は高い一方、建物倒壊や避難経路の確保等が危惧され、個々の建物の更新等において安全性を高めるための誘導が必要です。
- ・ 工場が集積する地域では、住宅市街地とは異なり災害発生時に被害が複雑になることが危惧されます。
- ・ 一方で、昼夜を通して人がいるという点で、災害時の緊急対応、地域による防災活動が迅速に行われることが期待できます。
- ・ 都市・経済活動が異なる住宅や工場など、共存しながら地域として防災力を高める取組みが必要です。

【住まい】

- ・ 地域の土地利用では工業用地が11%、商業系用地が17%と南部地域でも比較的住宅以外の用途が多く、住商工の共存する特性がみられます。
- ・ 近年の高層集合住宅立地の進行により、高密度な住宅市街地が形成されており、集合住宅の建設にあたっては、既存の中低層の商業施設や工場などとの近隣環境の調和への配慮が必要です。
- ・ 住宅等建替えが進む一方、未接道宅地や経年化の進む集合住宅での空き家などがみられます。
- ・ 住環境や防災・防犯などの観点からも、空家等の適切な管理や利活用等の対策が必要です。

【環境】

- ・ 地域内には公園・緑地が少なく、高密度な市街地を形成しています。
- ・ 地域内には縦川が走り、都市内の貴重な自然環境として保全するとともに、これを地域のアメニティ向上に活かしていく必要があります。

【景観】

- ・ 大小さまざまな規模・用途の建物が建ち並び、街並みから突出した建物など煩雑な印象を与えるものもみられます。
- ・ 整った道路基盤、街区形状を活かし、賑わいの中にも秩序と落ち着きのある街並み景観の誘導が必要です。
- ・ 水辺がより身近に感じられるよう、河川へのアプローチや、みどりなど自然的環境でのつながりを強化していくことが求められます。
- ・ 隅田川と寺社、旧跡など歴史文化を色濃く残す地域であり、これらを活かし地域固有の魅力となる景観づくりを進める必要があります。

【産業・観光】

- ・隅田川沿川に発展した産業も地域の貴重な歴史文化であり、これらを活かして経済活動を活発化するなど、地域活力の向上につながるよう取組んでいくことが必要です。
- ・両国駅周辺との連絡を強化し、江戸文化の残る地域として回遊性の向上につなげていくことが必要です。

■ワークショップでいただいた区民の方が考える地域の主な課題

○ファミリー向けの定住のために規制見直しが必要

- ・ファミリー向けマンションが少なく、こども二人目から区外に転出している
- ・まちの領域感がおかしい。
- ・区境の容積率の違いを周囲と同程度に。
- ・高さ制限の見直しが必要ではないか。

○緑化のあり方の改善が必要。

- ・ウミネコの被害が生じている。
- ・緑化が逆効果になっている。

○堅川と大横川の交差点付近の改善が必要

- ・10年間放置されている。
- ・江東橋5丁目の堅川の広場の活用（フットサル等）



立川の中低層の街並み

■ワークショップでいただいた区民の方が考える地域の資源と活かし方

○もはや下町ではない「ダウンタウン」

- ・区の端っこではなく、南のゲートに。菊川駅の重要性を高める。
- ・クリエイターやデザイナーも暮らすまち。ピエンナーレなども可能ではないか。

○川と遊ぼう、高架下を使おう

- ・高速道路の下の区有地を全天候型のスポーツの場に。
- ・川をもっと使いたい。使えるように。
- ・橋が太鼓橋なのが問題点。橋が危ない。
- ・大横川で桜の植樹やライトアップをしている。

○ものがたりと史実は違う

- ・安兵衛公園、江島鳴山神社など歴史文化資源がある。
- ・鬼平犯科帳は物語であり、旧邸との場所のずれがある。



菊川駅周辺



大横川

地域づくりの指針

(1) 地域共通

【土地利用】

- 基盤整備済みで住商工が複合する地域は、市街地の更新とあわせて、工場や住宅双方の近隣環境対策の誘導を図り、良好な市街地環境の形成を図ります。
- 菊川駅周辺の拠点型複合地区や、京葉道路沿道の沿道型複合地区においては、商業・業務機能と住宅等との複合的な利用を誘導し、賑わいある地区の形成を図ります。

【都市施設等】

- 幹線道路では、広域交通網を完成させるため、未整備部分の拡幅整備を促進します。
- 京葉道路の整備においては、広場空間など沿道施設の一体的な整備を働きかけ、快適で潤いある道路環境の形成を図ります。
- 隅田川は、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の整備を検討します。
- 耐震護岸改修と合わせた川沿いの散策路整備魅力ある水辺空間としての整備を推進します。

【安全・安心】

- 経年化が進む民間建築物の適正な維持管理を促し、倒壊や延焼の危険性がある建物の発生を抑制します。
- マンションの適正管理の誘導とともに、地域住民との協力を促進し、コミュニティによる防災対策の強化を推進します。

【住まい】

- 多世代が暮らしやすく、様々なライフスタイルが実現できるよう、多様なニーズに対応した住まいの供給・誘導を図ります。

【環境】

- 墨田川、大横川、竪川の緑化や親水性の向上など、水辺環境の整備を進め、快適で潤いのある空間づくりを進めます。

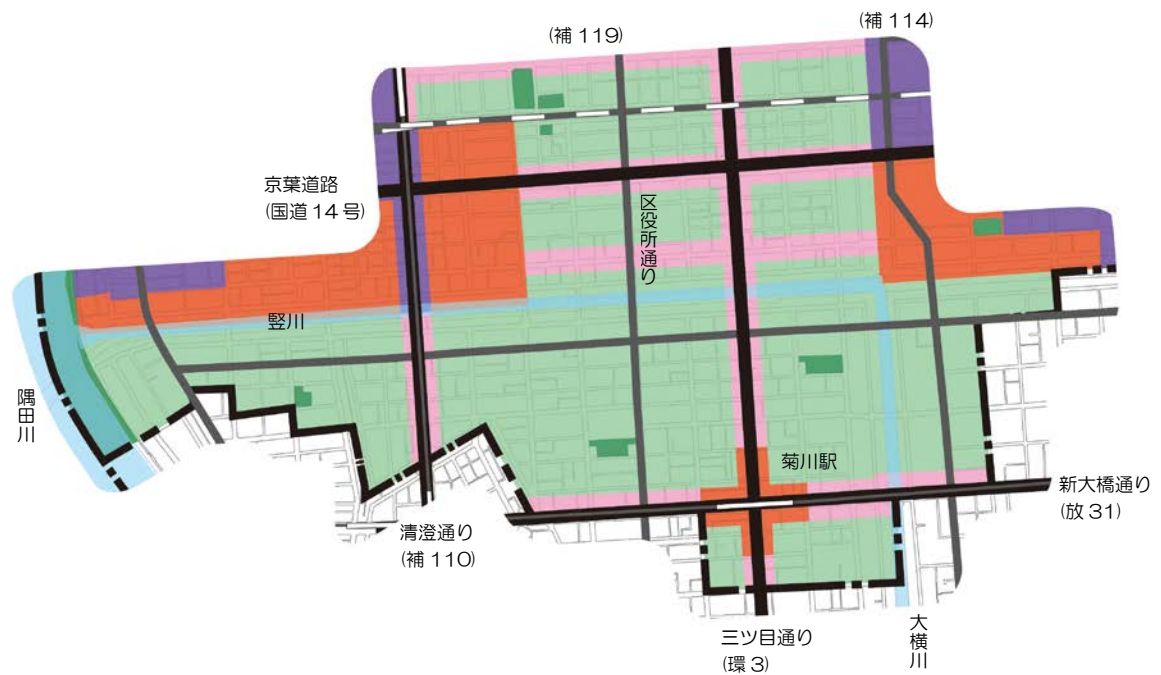
【景観】

- 整形な街区形状を活かしつつ、建物の高さやデザイン等の調和など街並みが整った良好な景観形成を図ります。
- 隅田川や竪川、大横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としての景観形成を図ります。

【産業・観光】

- 歴史・文化資源周辺における環境整備、回遊性のある観光ルート形成を推進します。
- 事業者との連携による操業環境の改善や魅力向上など、産業振興と一体となったまちづくりを推進します。

■地域の土地利用・都市施設等方針



土地利用	都市施設等
拠点型商業業務地区	都市計画公園・都市計画緑地
拠点型複合地区	幹線道路
沿道型複合地区	地区幹線道路
近隣型商業地区	鉄道・駅
住工共存地区（基盤整備済み地区）	地下鉄・駅
住工共存地区（基盤整備促進地区）	
住宅複合地区	
工業地区	
学術文化地区	

(2) 区域別

【緑】

- 事業所の土地利用転換に際して、敷地内緑化やオープンスペース整備の誘導により、身近な緑の創出を推進します。

【豎川南】

- 住民、事業所との連携により、公共施設や工場や倉庫等の民間施設の利活用により、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の誘導など、新産業の育成につながるまちづくりを検討します。

【菊川駅周辺】

- 人口の増加を地域の活性化につなげるため、日常生活の利便性を高める環境整備等により、定住を促進し、菊川駅周辺におけるにぎわいを高めます。
- 都心の近接性を活かした魅力ある個店が集積する活力あるまちづくりを推進します。

■区域のまちづくり



協治（ガバナンス）による地域づくり

（１）両国観光まちづくりグランドデザインを生かしたまちづくり

○両国観光まちづくりグランドデザインで位置付けられた歴史観光街づくりに資する空間づくりや、竪川・大横川周辺の水辺環境づくりの実現を進めます。

（２）ダウンタウンの洗練された魅力づくり

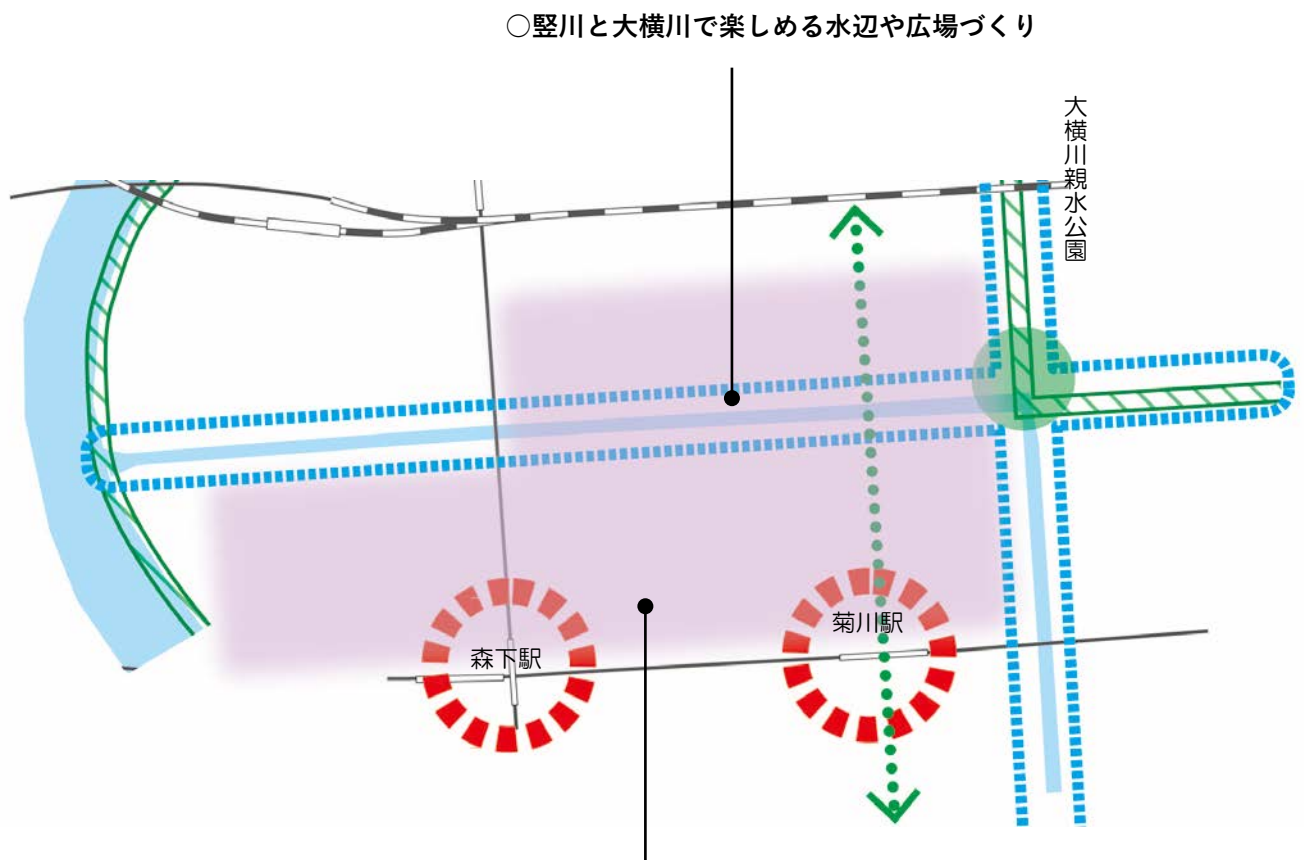
○アーティストが暮らし集うまちの人材が活躍する環境づくりに取り組み、創造的な活動の場、洗練された店舗等の誘導を図ります。

（３）竪川と大横川で楽しめる水辺や広場づくり

○竪川の親水歩道や高架下空間の利活用、橋梁架け替えに伴う橋詰空間や大横川親水公園との交差部の下水道ポンプ場の利活用により、楽しめる水辺や広場づくりを図ります。

（４）住みたくなる住まいと環境づくり

○マンションの協力を得て進める防災まちづくりや、公共施設や民間建築物の効率的な利活用による地域の集いの場づくり等、地域コミュニティの活力向上と合わせた住環境の向上を図ります。



○両国観光まちづくりグランドデザインを生かしたまちづくり

○ダウンタウンの洗練された魅力づくり

○住みたくなる住まいと環境づくり

V 推進方針

めざす都市像の実現に向けたまちづくりの推進に関する方針等について示します。

1. 協治（ガバナンス）によるまちづくり

（１）協治（ガバナンス）によるまちづくりについて

墨田区では協治（ガバナンス）によるまちづくりを進めることを基本としています。協治（ガバナンス）は、「区民等及び区がそれぞれの果たすべき役割と責任を分担し、ともに考え、ともに行動することで、地域の課題を解決していく社会のあり方」をいい、本計画を推進していく上でも基本理念となるものです。協治（ガバナンス）によるまちづくりを進めるための基本的なルールとして「墨田区協治（ガバナンス）推進条例（平成 23 年 4 月施行）」を定め、協治（ガバナンス）によるまちづくり推進のための区政の仕組み等を定めることにより、もって区民福祉を増進させ、だれもが安心して快適に暮らすことができる、魅力や活力あふれる地域社会の実現を目指します。

本計画に示す方針や施策の実施にあたって、区民等の参画、個人や団体を問わない多様な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ます。

■協治（ガバナンス）によるまちづくり



(2) 各主体の役割

1) 区の役割

これからのまちづくりでは、区民等地域が主役となって、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います。区では、墨田区協治（ガバナンス）推進条例に基づき、自主・自立の区政運営を行うとともに、区民等と協力しながら協治（ガバナンス）によるまちづくりを推進します。加えて、墨田区まちづくり条例に基づき、区民等の自発的な取組を促すとともに、支援を行っています。

道路や公園等都市施設の整備や防災まちづくりに係る市街地整備事業、法規制による土地利用等コントロールなど、区が主体となって進めますが、区民や事業者等の意見の反映や協力を得ながら計画策定、事業評価を行うなど、区民等の参画を積極的に行い、官民協働の取組みとして進めます。

なお、地域の方々が積極的にまちづくりに関わり、自主的な活動や公共空間の利活用、維持管理等への参加などを行う場合には、制度や各種団体との協力体制づくりなど支援を行います。

また、まちづくりを実現するための事業は、国や都をはじめ、隣接区など多くの公共・公益団体が関与しています。こうした各種団体と連携しながらまちづくりを進めるとともに、まちづくりの考え方や新たな事業手法の拡充など、理解と協力を求めます。

2) 区民・事業者の役割

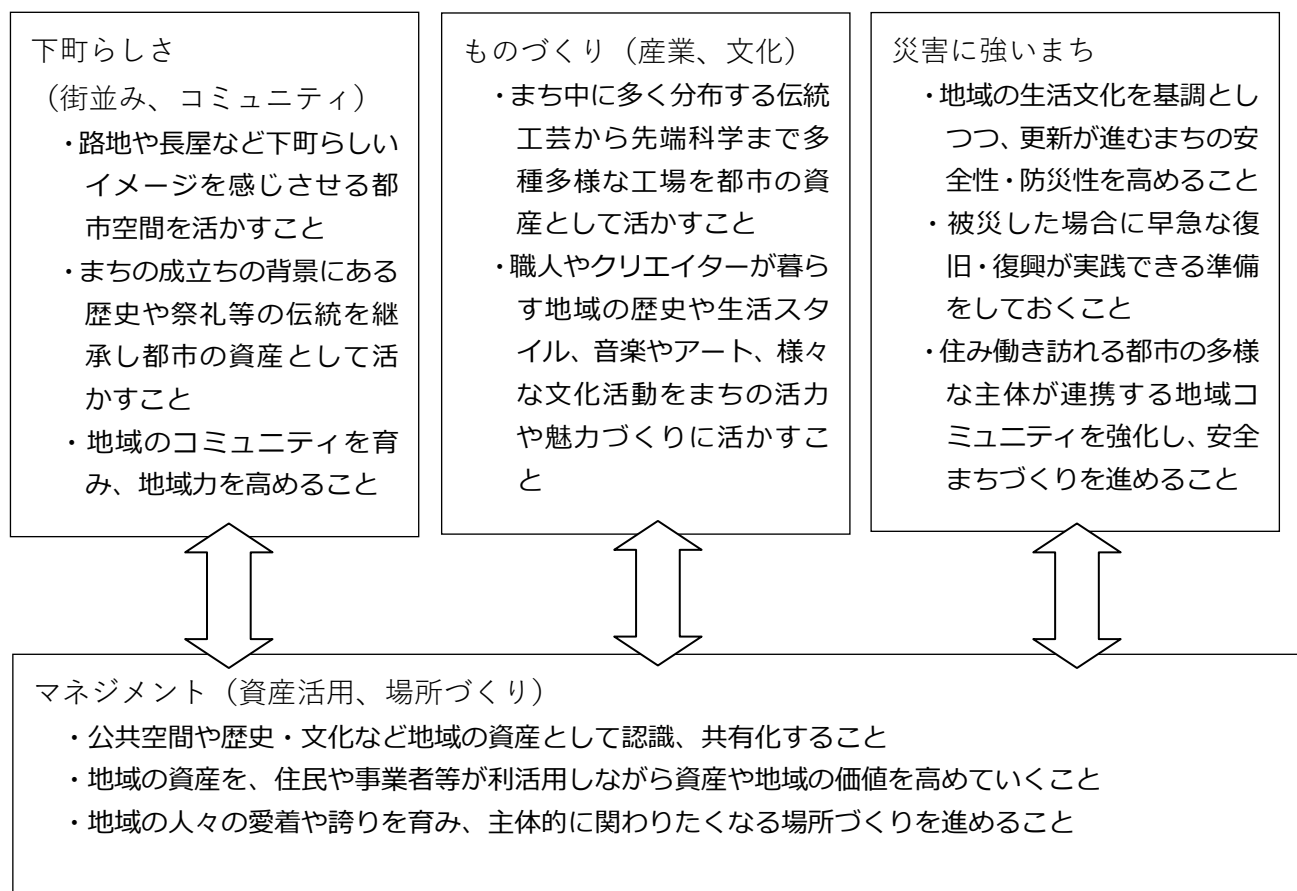
少子高齢化が進む中、福祉や子育て等各種サービスが実施されていますが、区民は自らの暮らしを自ら支える主体であり、地域で活動しながら、地域の担い手となることが求められます。また、災害時の対応なども自助・共助の重要性が認識される中、区民は自助の主体であることを認識することが大切です。加えて、地域で働く事業者も地域に関わる主体の一員として、自助の主体として認識し、区民とともに地域の担い手となることが求められます。そして、区民や事業者みんながまちづくりの主役として、ともに考え行動し、地域の課題解決を図ることが重要です。

区民や事業者のコミュニティを深め、まちづくりへの関心・意識を高めつつ、地域の活動に積極的に参加するとともに、持続発展する地域となるよう自分たちでできることを考え、試行的に取組んでいくことが期待されます。

2. まちづくり戦略

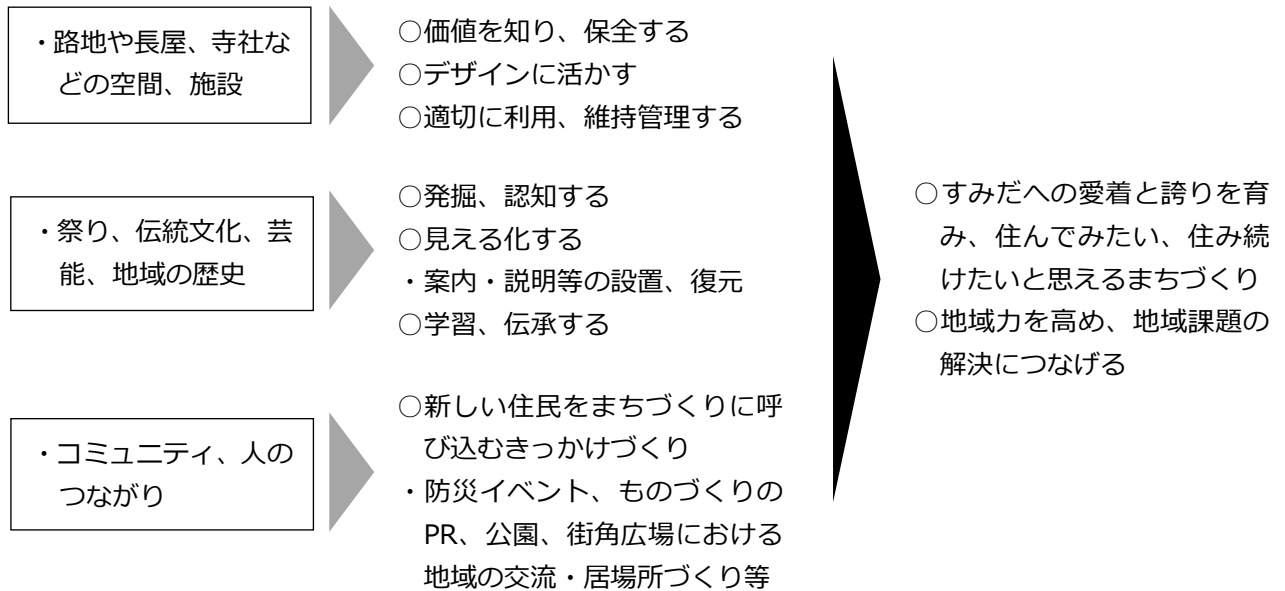
本区のまちづくりは、区を取り巻く社会経済情勢の変化に対応しつつ、すみだの魅力や価値を高めながら、持続的かつ総合的に取組むことを基本とします。そのためにも、本計画に示す土地利用や都市施設、分野ごとの方針や施策について、相互に連携しつつ、優先的に対応すべき事項を選択し実践していくことが必要です。

これからのまちづくりを進めていく上で、協治（ガバナンス）によるまちづくりを基本に、次のようなテーマに沿って各種分野の連携を図りながら、すみだらしいまちづくりの実践、都市像の実現を目指します。



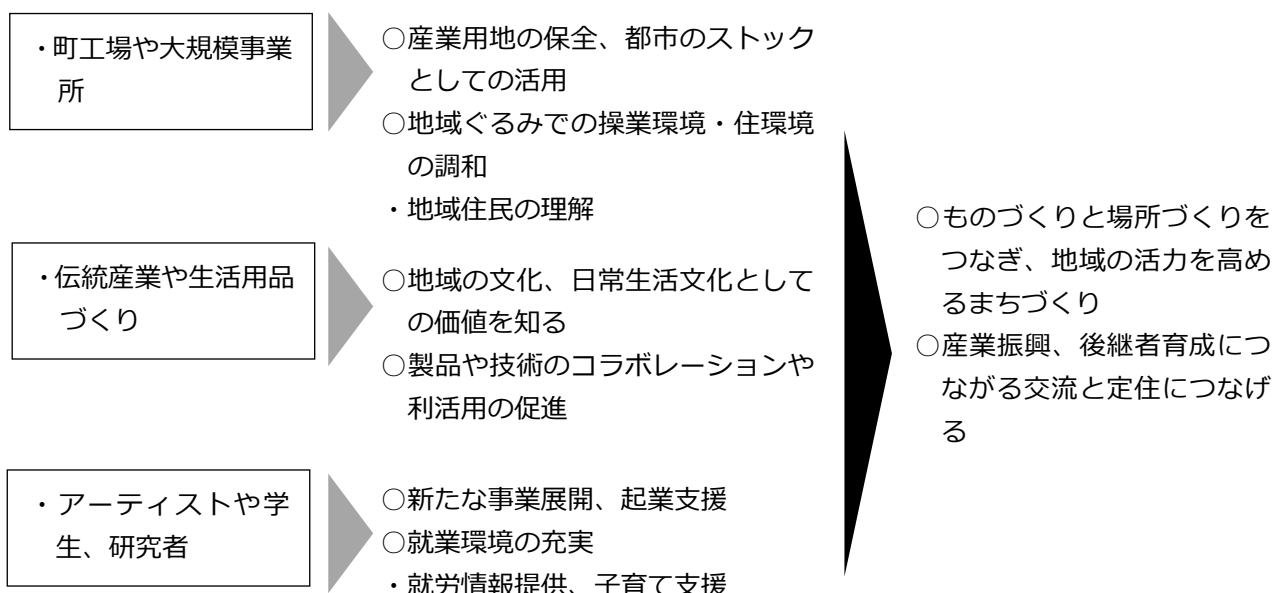
(1) 下町らしさ（街並み、コミュニティ）

街並みに残る路地や寺社、都市的な市街地に見え隠れする歴史や祭礼、そこで暮らす人々のつながりなど、すみだの「下町らしさ」をまちの資源として、公共・民間施設の整備・更新やまちづくり活動を通じて守り活かしながら、すみだの魅力と価値を高めるとともに、多様な人々が暮らしやすいまちを目指します。



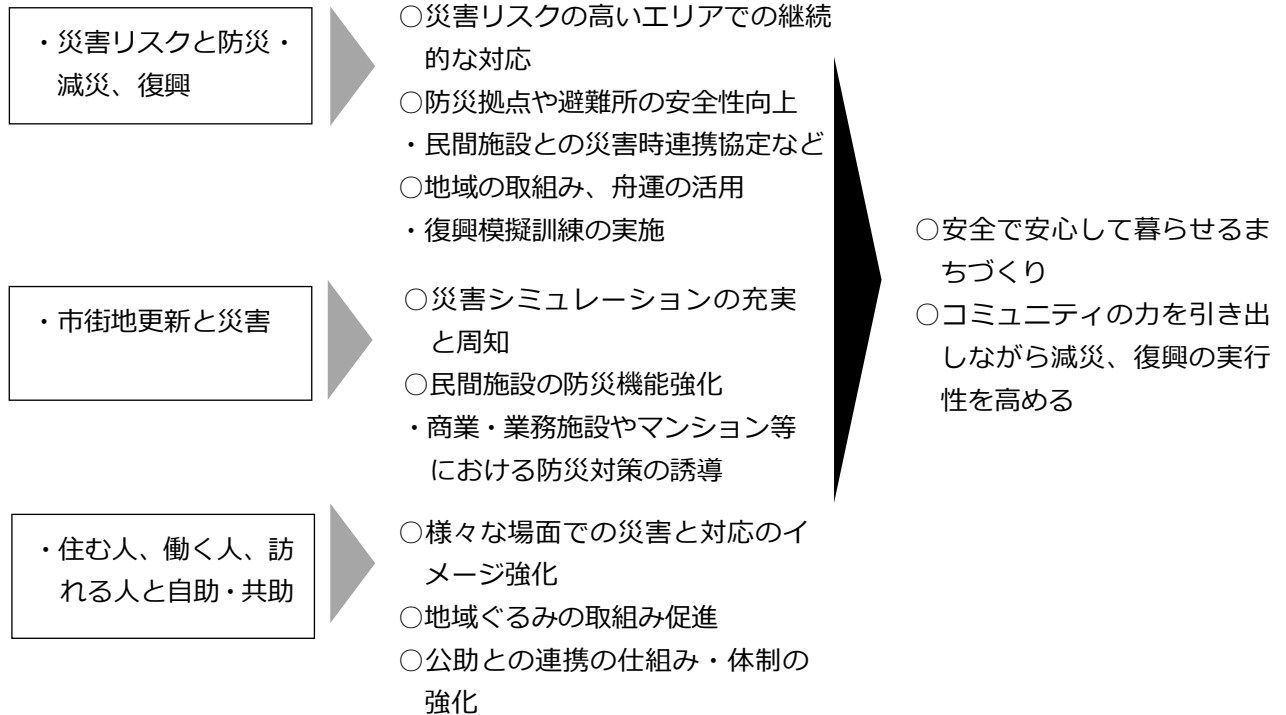
(2) ものづくり（産業、文化）

まちなかに多く存在する大中小、多種多様な工場を都市の資産として、事業継続への地域理解や支援、地域コミュニティとの交流と貢献、都市の経済活動の向上につながる活動を促進し、住宅・工業の共存共栄するまちを目指します



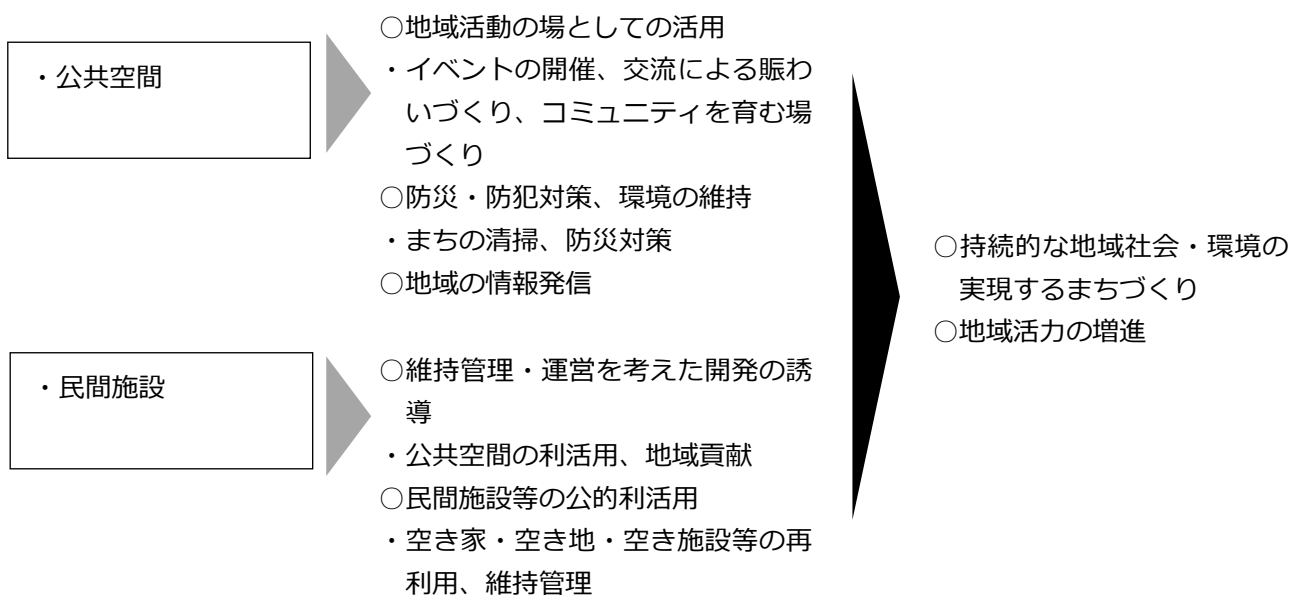
(3) 災害に強いまち

地震・火災、水害など各災害のリスクや複合的な災害リスクが危惧される墨田区において、ライフラインや公共施設の整備、民間事業による市街地の更新を通じて、都市機能の防災性向上を図るとともに、大規模な災害が発生しても迅速な対応ができるよう、地域の住民や就業者、事業者など多様な主体の連携を促し、減災対策と復興準備を進めます。



(4) マネジメント（資産活用、場所づくり）

道路や公園等の公共施設や、「下町らしさ」や「ものづくり」などの地域資源を、都市の資産として住民や事業者等が利活用しながら、場所ごとの魅力や価値を高めていきます。



3. 主要推進プロジェクト

区が先導して取組むべき事業または計画、及びすで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、重点的に推進していくこととします。

主要推進プロジェクト

3－1【拠点等市街地関連】

- ・ 錦糸町・両国駅周辺地区
- ・ 押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区
- ・ 曳舟駅周辺地区
- ・ 文花地区（大学のあるまちづくり）
- ・ 隅田川沿川地区（南部地域）

3－2【密集市街地関連】

- ・ 鐘ヶ淵周辺地区
- ・ 京島地区

3－3【都市施設関連】

- ・ 都市計画道路（第四次事業化計画優先整備路線）
- ・ 幹線道路と鉄道の立体交差化の推進
- ・ 水辺の拠点と水辺のネットワークの形成

3－4【区全体での取組み】

- ・ 不燃化・耐震化の促進
- ・ 水害対策
- ・ 空き家・空き地対策

※検討中

4. 推進方策

(1) まちづくりの推進に係る仕組みづくり

1) 地域資源の発掘・活用

地域の歴史や文化、自然環境、ものづくりに係る施設や取組みなど、固有の資源を活かし、地域の魅力や活力向上につなげていくとともに、住民等がそれらの価値を認識・共有化し、地域への誇りや愛着を育んでいくことが大切です。

地域資源を住民や事業者等が価値のある資産として保全・活用し、適切な維持管理・運営に関わる等、地域が主体となって魅力や価値を高める取組みを支援します。

2) 人材育成、協議の場づくり

様々な主体が連携し、ガバナンス（協治）のまちづくりを進めていく上で、相互の立場や考えを尊重しつつ、課題解決や将来像について話し合う場が大切です。そのため、各主体が協議を行い、地域の将来像を検討し共有できる場づくりを支援します。

3) 地域のルールづくり

住商工が共存するまちでは、ライフスタイルの異なる多様な主体が集まって地域コミュニティが形成されています。昨今、集合住宅増加に伴う新たな住民が増加し、地域コミュニティの維持・継承などの問題が指摘されますが、多様な主体が関わる地域のまちづくりについて、暗黙のルールで成り立っていたコミュニティだけではなく、地域で検討協議を行い、各種活動や街並みづくり等に関するルールづくりが重要です。そのための協議検討やルールの公的な担保など地域活動の支援を行います。

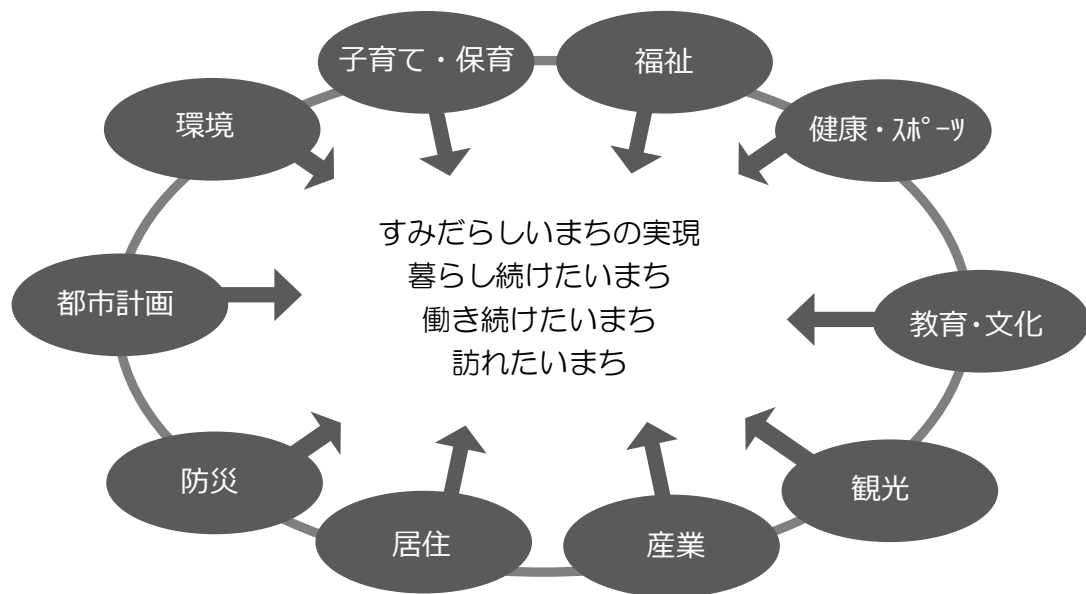
4) 新たな価値の創造や変化への対応

今後の社会経済情勢の変化の中、必要性や緊急性に応じて政策の優先順位を判断し効果的なまちづくりを推進していくことが大切です。

新たな技術革新、法制度などを取り入れながら、地域とともに柔軟に対応していけるまちづくりを推進できるよう、区民や事業者等と協議し、まちづくりのアイデアを実験的に実践するなど、各主体の積極的な検討を取り入れながら、新しい魅力や価値の創出に向けて地域とともに取り組みます。

（２）施策連携によるまちづくりの推進

これからのまちづくりは幅広く多様な分野にわたる総合的な取組みが求められるため、ハードとソフトの両面から関連する分野間の調整や整合を図りながら、相互に連携し相乗効果を高めるよう取り組んでいきます。



（３）計画の進行管理

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うことが求められます。

本計画の改定にあたっては、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が、これと同様の手続きを行います。

見直しは、基本構想、基本計画、実施計画の見直しにあわせた定期的なものと、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います。