

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、地域ごとのこれまでのまちの変化やまちづくりの実績を確認するとともに、今後も継続的なまちづくりを推進していくことを目的として、平成20年策定のマスタープランの地域別構想における6つの地域を踏襲します。
- 各地域には、将来都市構造の4つのエリアがそれぞれ複数含まれています。各地域内ではエリアの特性を踏まえつつ地域の状況に応じたまちづくりを進めます。
- それぞれの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
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
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

すみだ北部エリア

すみだ中央部エリア

すみだ南部エリア

隅田川沿川エリア



地域別構想に示す内容

項目	内容
1 地域の基本指標	地域の人口等、前回のマスタープラン（H20.3）からの変化を示します。
2 対象町名	地域に含まれる町丁目名を示します。
3 地域の概要	（１）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。 （２）まちづくりの実績 ・最近 10 年間の都市施設等の整備や協治（ガバナンス）の取組みについて整理します。 （３）地域の特徴と課題 ・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。
4 地域づくりの指針	（１）地域の骨格となるまちづくりの方針 ・拠点地区や地域全体の土地利用、都市施設等の方針について示します。 （２）都市像実現に向けたまちづくりの取組み ・まちづくりの課題に対応した分野ごとの取組み方針について示します。

【地域の基本指標及び地域の特徴と課題で使用しているデータの出典と算出方法】

地域の基本指標	面積（除河川）	平成 28 年東京都土地利用現況調査 墨田区集計値 各地域の対象町丁目の全土地利用面積－（水面＋原野）
	人口	平成 17・27 年国勢調査 墨田区全体及び各地域の対象町丁目集計
	世帯数	平成 17・27 年国勢調査 墨田区全体及び各地域の対象町丁目集計
	世帯人員	平成 17・27 年国勢調査 人口÷世帯数
	人口密度	平成 17・27 年国勢調査 人口÷面積（除河川）
	昼間・常住人口比	平成 17・27 年国勢調査 昼間人口÷常住人口（平成 17 年は昼間人口÷夜間人口）
	ネット容積率	平成 18・28 年東京都土地利用現況調査 全建物延床面積÷宅地面積 ＊宅地面積＝住宅用地＋工業用地＋公共用地＋商業用地
	不燃化率	平成 18・28 年東京都土地利用現況調査 （耐火構造建築面積＋準耐火構造建築面積）／全建物建築面積
	年齢 3 区分別の人口推移（グラフ）	平成 17・22・27 年国勢調査 墨田区集計値 年齢 3 区分 墨田区全体及び各地域の対象町丁目集計 ＊年齢不詳を除いているため合計値は人口と異なる
	土地利用区分（河川・道路・鉄道用地を除く）	平成 18・28 年東京都土地利用現況調査 墨田区集計値
地域の特徴と課題	町丁目別人口増減	平成 17・27 年国勢調査
	高齢化率	平成 27 年国勢調査 65 歳以上人口／人口
	集合住宅の建設動向（戸数と棟数）	集合住宅条例届出台帳データ 住戸別面積 40 ㎡未満を「ワンルーム」とし、40 ㎡以上を「ファミリー」として集計
	5 階建以上建物の築年数割合	平成 28 年東京都土地利用現況調査 墨田区追加調査事項 5 階建以上建物の集計値 ＊5 階建以上建築物のうち築年不明は 10%程度。不明分は築年数の古いものが多い。
	建物用途現況（4 分類）／住宅系細区分	平成 28 年東京都土地利用現況調査 建物現況 ＊4 分類では住宅併用建物はそれぞれ住宅以外の用途に振り分け
	5 階以上の建物分布	平成 28 年東京都土地利用現況調査 建物現況 ＊5 階建以上は、全区建物棟数の概ね 10%程度となる規模である、
（地域によって必要に応じて追加）	平均年齢	平成 27 年国勢調査 町丁目別集計
	外国人居住者数	平成 27 年国勢調査 町丁目別集計

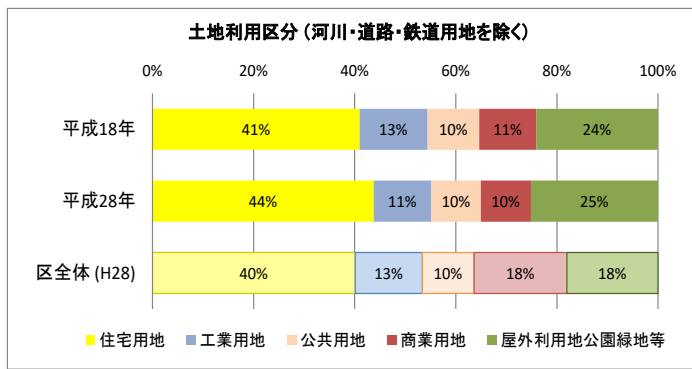
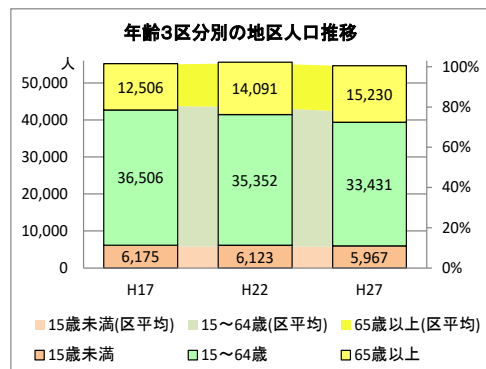
1. 堤通・墨田・八広地域



- 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、中居掘通りの2つの幹線道路に囲まれている地域です。
- 地域を縦断するように鉄道の東武伊勢崎線と京成押上線が走り、東向島駅、鐘ヶ淵駅、八広駅（京成押上線）があります。
- 戦災による焼失を免れた地区であり、現在も細い路地空間が多く木造密集市街地が残っています。
- かつて鐘淵紡績が創業した地であり、小規模な町工場が多く分布していますが、近年は住宅への転換が進んでいます。

(1) 地域の基本指標

	平成17年	平成27年	単位	平成17⇒27年 増減率	全区	全区に占める 割合
面積（除河川）※1	315.2		ha	－	1,275.8	24.7%
人口※2	55,204	54,997	人	-0.4%	256,274	21.5%
世帯数※2	23,648	25,834	世帯	9.2%	130,862	19.7%
平均世帯人員※3	2.33	2.13	人	-8.8%	1.96	
人口密度※4	175.2	174.5	人/ha	-0.4%	200.87	
昼間・常住人口比※5	76.5	78.0	%	2.0%	108.9%	
ネット容積率※6	178.7	187.3	%	4.8%	270.7%	
不燃化率※7	50.8	50.9	%	0.2%	69.3%	



(2) 対象町名

- | | | | |
|-------|-------|-------|--------|
| 堤通二丁目 | 墨田一丁目 | 八広一丁目 | 東向島四丁目 |
| | 墨田二丁目 | 八広二丁目 | 東向島五丁目 |
| | 墨田三丁目 | 八広三丁目 | 東向島六丁目 |
| | 墨田四丁目 | 八広四丁目 | |
| | 墨田五丁目 | 八広五丁目 | |
| | | 八広六丁目 | |

(3) 地域の概況

1) 変遷

- ・古代東海道の通過地であったとする説があり、木母寺や多聞寺など古刹の建創地でもあります。律令制度時代の宝亀2年（771年）に、現在の千葉县市川市にあった下総国府から葛飾区の立石を經由して隅田に至る官道が、木母寺・隅田川神社付近に通っていました。
- ・近世では、肥沃な土壌を有していたことから、茄子や蓮根など江戸で消費される蔬菜類が作られていた農村で、副業としての植木業も盛んでした。また、曳舟川や中居堀沿いなどには、紙加工や紺屋・型付屋などが目立っていました。
- ・享保の時代に、8代将軍徳川吉宗により、現在の墨堤通り付近に桜が植えられると、土手などに茶店ができるようになり、花見の時期には多くの人が訪れる観光地となりました。
- ・日清・日露戦争後頃から、ぶりきやおもちゃの製造などの家庭工業が進み、中小企業のまちとなっていきました。明治20年（1887年）に創業した鐘淵紡績は、国内繊維産業を盛況に導く原動力となりました。
- ・昭和の戦災では、鐘ヶ淵通り以北は焼失を免れ、現在も細い路地空間が多く残っています。
- ・明治35年（1906年）に東武鉄道の千住～吾妻橋（現とうきょうスカイツリー駅）が開通し、はじめて区の北部地区に鉄道が敷設されました。
- ・大正元年に京成電鉄が押上から市川、柴又間に開通しました。かつては、押上、請地、曳舟、向島、荒川と駅があり、四ツ木へとつながっていましたが、請地駅、向島駅は廃止され、荒川駅は、八広駅に名称が変わっています。
- ・昭和45年（1970年）に、東京都の江東地区防災拠点構想で防災拠点の一つとして位置付けられ、面整備と不燃化促進が進められてきました。白鬚東地区防災拠点は、「江東再開発基本構想」のモデル地区として昭和47年（1972年）から市街地再開発事業により、市街地火災に対する防火壁として機能する高層住宅群や避難広場、その他各種の生活関連施設が整備されました。

2) まちづくりの実績

①都市施設等

- ・地域のほとんどが、東京都防災都市づくり推進計画の整備地域となっており（墨田区北部・亀戸地域）、防災まちづくりに積極的に取り組んでいます。
 - ・鐘ヶ淵周辺地区（東向島五丁目の一部、墨田一丁目の一部及び寸墨田二・三・四・五丁目）地区は、木密地域不燃化 10 年プロジェクトによる事業により、それぞれ不燃建築物への建替えや優先整備路線の拡幅整備を促進しています。
 - ・京成押上線連続立体交差事業により、京成曳舟駅が高架になり、地域内の踏切が 5 箇所（地区外含めると 6 箇所）解消され、最大 380m あった交通渋滞の解消に寄与し、環状第 4 号線（明治通り）の自動車平均旅行速度が約 2 倍に向上しました。また、側道（延長約 1.3 km）も整備され、この事業を契機に商業床面積が大幅に増加しました。
 - ・平成 28 年 7 月に、京成電鉄押上線（押上駅・八広駅間）連続立体交差事業高架下利用計画を策定しました。新たに生み出された高架下には、区民広場が 2 箇所整備されました。
 - ・平成 28 年 6 月に、鐘ヶ淵駅周辺地区まちづくり計画を策定しました。
 - ・鐘ヶ淵通り（補助 120 号線）においては、地域内すべての区間で都市計画事業認可がなされ、拡幅整備が着実に進んでいます。
- 平成 25 年 4 月に、旧第五吾嬬小学校跡地に八広地域プラザを開設しました。

②協治（ガバナンス）によるまちづくりの取り組み

- ・災害に強く安心して誰もが住み続けられる快適なまちづくりのため、平成 18 年度から、鐘ヶ淵周辺地区の密集事業（住宅市街地総合整備事業）に取り組んでいます。
- ・地域の皆様のご協力により、優先整備路線の整備やその沿道に憩いのある広場の整備に取り組むとともに、共同建て替えを支援しています。
- ・八広地域プラザの開館（平成 25 年）にあたっては、地域住民が中心となり、区と協働で施設の計画や運営方針の検討を行いました。
- ・第三吾嬬小学校で月 1 回開催している「さんあずサロン」には、小学生が交代で参加し、高齢者と一緒に朝顔を植えたり、合奏・合唱をするといった交流が行われ、学校の外でも高齢者と小学生があいさつを交わすようになり、お互いに自然な形で見守りがされるようになっています。

3) 地域の特徴と課題

①住商工が共存する地域ですが、近年は住宅が増加し、工業と商業が減少しています

- ・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、工業用地と商業用地が減少し、住宅用地が増加しています。
- ・集合住宅の供給タイプでは、ファミリー向け住戸の整備よりワンルーム型の住戸が多く供給される傾向にあります。

②人口が減少し、高齢化率が高くなっています

- ・人口は減少傾向にあり、特に都営白鬚東アパートのある堤通二丁目や墨田五丁目で減少傾向がみられます。これらの地区では、平均年齢も高く、墨田五丁目は区内全域の中でも最も高くなっています。
- ・高齢化率（65 歳以上人口比）が高く、15 地区中 9 地区で高齢化率が 25%を超えています。特に、鐘ヶ淵駅周辺の高齢化率が高くなっています。
- ・高齢者や単身世帯が多くなると、災害時における自助、共助が難しくなる恐れがあります。

③木造建築物が多く、震災時の倒壊や延焼の危険度が高い地域です

- ・区北部の中でも、特に木造建築物の割合が高い地域です。地域内には木造密集市街地が広がり、全 15 町丁目のうち、不燃化率 50%未満の地区が 7 地区（平成 27 年度墨田区不燃化率等現況調査報告書）もあり、市街地火災などの危険性が懸念されます。
- ・東武伊勢崎線の踏切が、地域内に残っています。

④隅田川と荒川沿いのうるおい空間の活用とともに水害への備えも必要です

- ・隅田川と荒川の 2 つの河川に近い地域ですが、墨堤通りから隅田川を見たときに白鬚東団地があるため、隅田川沿いの東白鬚公園など、うるおい空間が目立たない状況があります。
- ・荒川とのアクセスについても、墨田五丁目から直接行くことができません。
- ・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」に指定されており、水害への対応も求められます。

⑤ものづくり産業を活かしたまちづくりが進められています

- ・工場見学ツアーなどすみだのものづくりを紹介する「スミファ」の活動が、地域内の町工場が進められています。
- ・事業所同士ネットワークづくりや、まちづくりにおける事業所と地域住民の協働など、住商工が共存するまちの地域活力の向上につなげていくことが必要です。

⑥公共施設の整備を契機としたにぎわいづくりが求められます

- ・平成 28 年に策定した京成押上線高架下利用計画を実現し、地域の利便性やにぎわいの向上につなげていくことが必要です。
- ・総合運動場の整備や鐘ヶ淵通りの拡幅を契機としたにぎわいあるまちづくりが求められます。

図 町丁目別人口増減（H17～27）

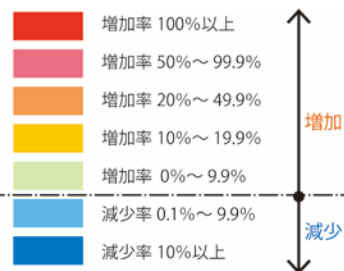
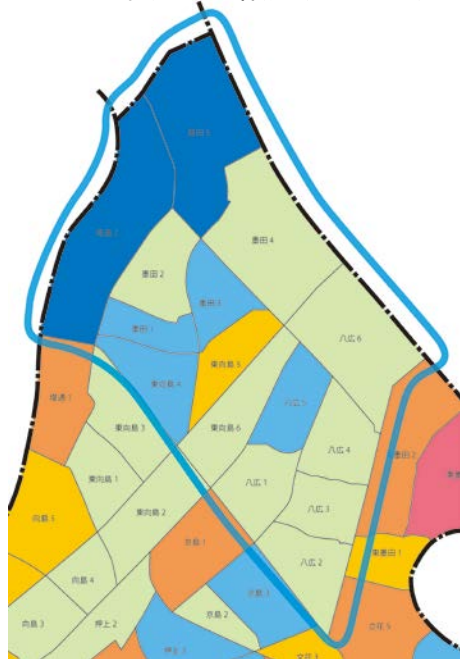


図 高齢化率（H27）

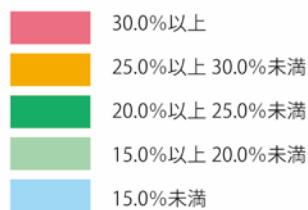
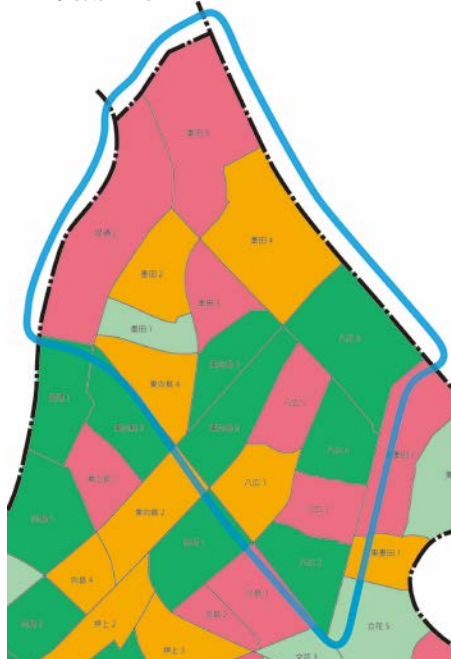
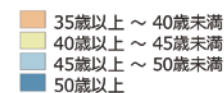
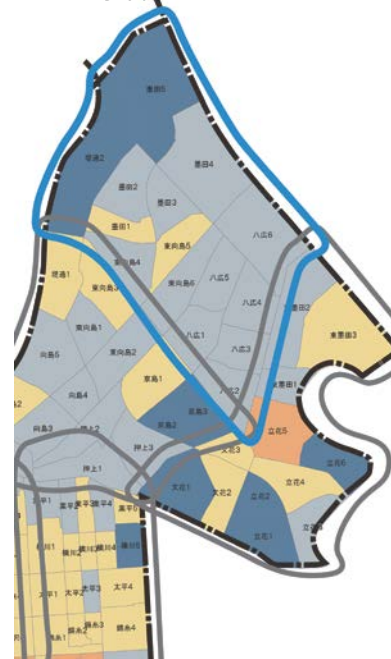
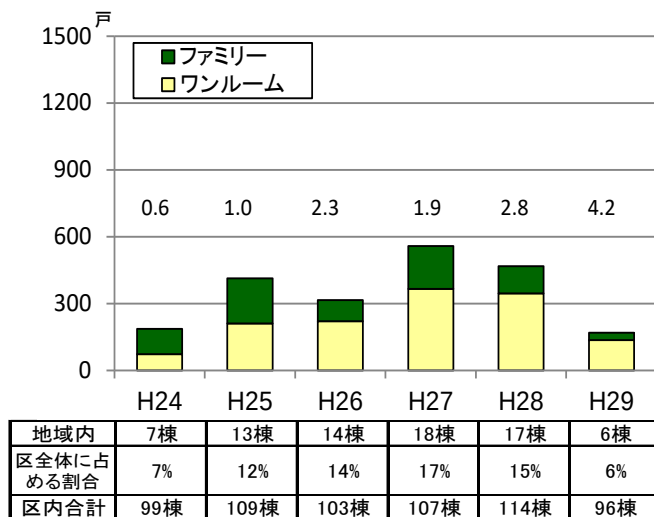


図 平均年齢



資料：各年国勢調査

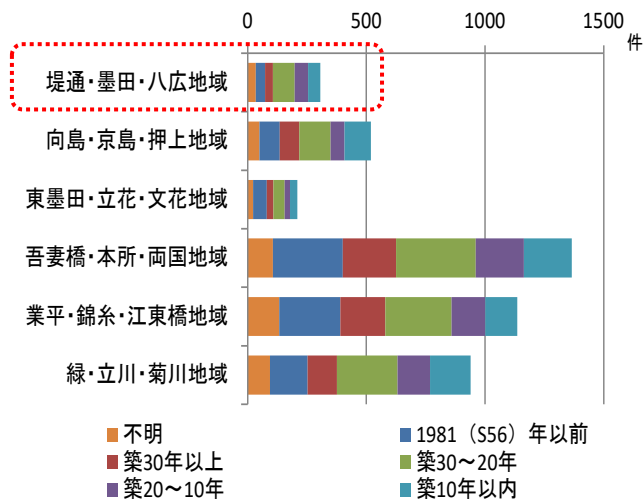
図 集合住宅の建設動向（戸数と棟数）



※数値ラベルはファミリーマンション戸数に対するワンルーム戸数の割合を示す

資料：集合住宅条例資料

図 5階以上建物の築年数別棟数



資料：平成 28 年土地利用現況調査

図 建物用途現況 (H28)



図 住宅系のみ (H28)

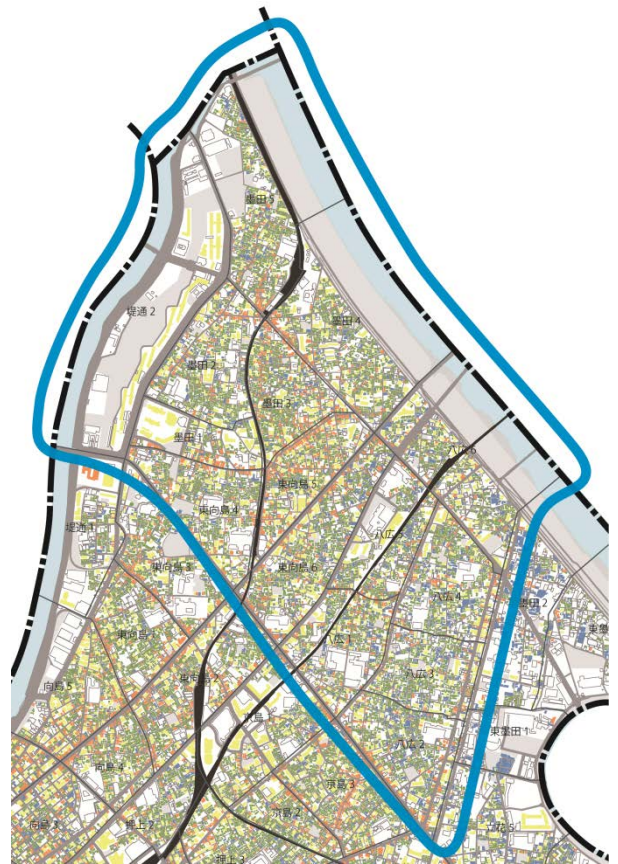


図 5階以上の建物分布 (H28)



資料：平成28年土地利用現況調査

(4) 地域づくりの指針

1) 地域の骨格となるまちづくりの方針

【生活拠点：鐘ヶ淵駅周辺地区】（再掲）

○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。

【生活拠点：東向島駅周辺地区】（再掲）

○集合住宅等の建設が進みつつある地区の生活の利便性ととも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、にぎわいのある地区の整備・育成を図ります。

【生活拠点：八広駅周辺地区】（再掲）

○京成押上線の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。

【土地利用】

- 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。
- 鐘ヶ淵通り等幹線道路の都市基盤整備や、建替えの促進などによる防災性の向上を図りつつ、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、にぎわいと魅力なる街並み形成を推進します。
- 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。
- 鐘ヶ淵駅から総合運動場へのアクセス性を向上させるとともに、にぎわいやうるおいのある沿道整備を行います。
- 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。
- 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。

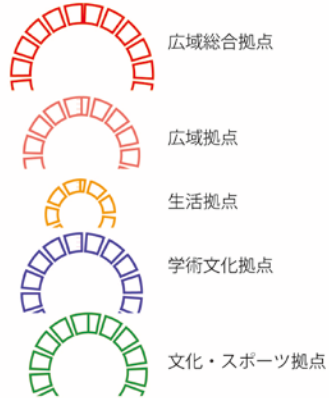
【都市施設等】

- 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。
- 東武伊勢崎線の立体交差化と一体となった鐘ヶ淵駅周辺のまちづくりを推進します。
- 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。

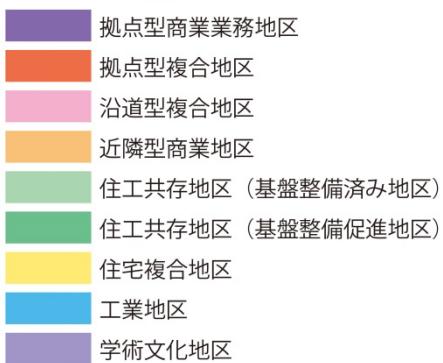
○荒川河川敷は荒川将来像計画を踏まえ、国との役割分担のもと、自然が持つ魅力を高め、うるおいと安らぎを与える空間整備を行います。

■地域の土地利用・都市施設等方針

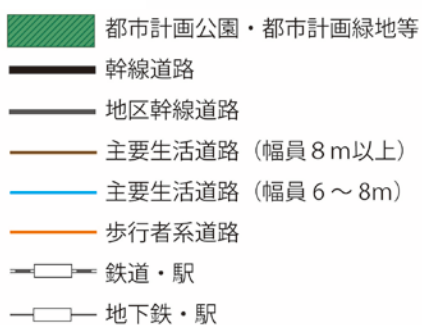
拠点



土地利用方針



都市施設

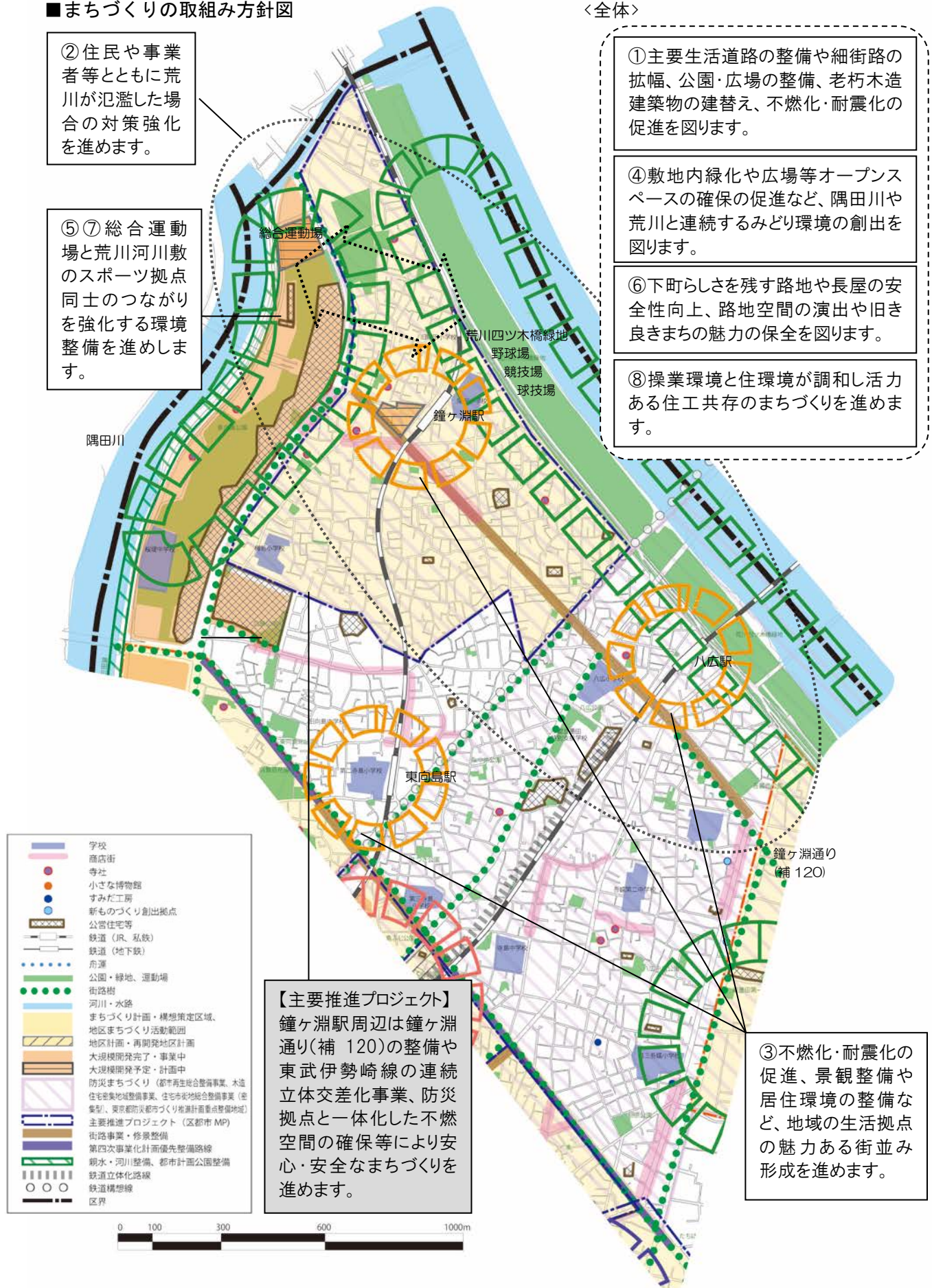


2) 都市像実現に向けたまちづくりの取組み

骨格となるまちづくりと併せて、この地域のまちづくりの課題に対応した分野ごとの取組みを整理します。各項目は、次章で示すガバナンスによる取組みを進め、都市像の実現を図ります。

分野	取組み方針	都市像1 	都市像2 	都市像3 	都市像4 
【安全・安心】	①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。	○	—	—	—
	②荒川沿川の区域の一部の「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）」について、荒川が氾濫した場合の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】	③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住商工が共存したにぎわいと落ち着きのある居住環境の整備など、地域の生活拠点として魅力のある街並み形成を推進します。	—	—	—	○
【環境】	④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。	—	○	○	—
	⑤総合運動場と荒川河川敷とのスポーツ拠点同士のつながりを強化するための環境整備を推進します。	—	—	○	—
【景観】	⑥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継承を図ります。	○	—	—	○
【産業・観光】	⑦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にぎわいづくりを進めます。	—	—	○	—
	⑧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。	—	○	—	○

■まちづくりの取り組み方針図



コラム

協治（ガバナンス）による地域のまちづくり実現のポイント

堤通・墨田・八広地域では、ものづくり産業と地域コミュニティのつながりや防災まちづくりの経験を活かし、今後も地域の活力を高めていくまちづくりを進めます。

■コミュニティのつながりを強化する地域の拠点づくり

- 鉄道の高架化に伴う渋滞解消や商業施設の立地など、生活利便性が高まっていることにより、住宅が増加しています。
- 新しい住民の地域との関わりづくりを促し、地域のコミュニティの活力を高めていくため、防災公園や水辺のオープンスペース、小学校跡地などを活かして、地域の交流の場づくりを進めます。

■暮らしに根ざした防災まちづくり

- 防災倉庫や防災団地などの防災資源を、災害時にうまく使えるようになるためには、日頃からの住民同士のつながりの強さが重要です。
- 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できるよう、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

■事業者ネットワークによる住工共存のまちづくり

- 小規模な町工場のマンションや戸建て住宅への転換が進んでいます。
- 住工共存のまちとして、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、事業所とのつながりを強めつつ、新たな起業を呼び込む住工共存のまちづくりを進めます。



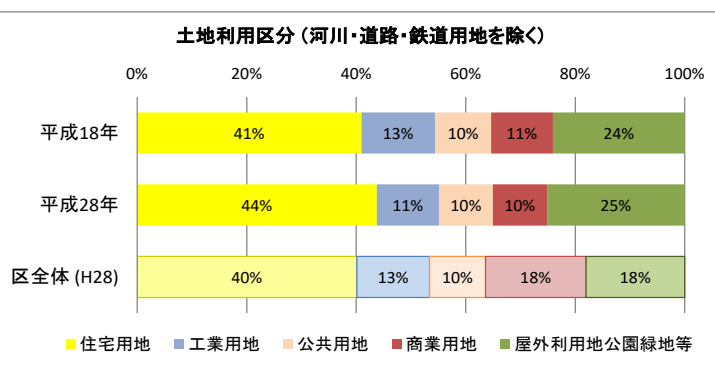
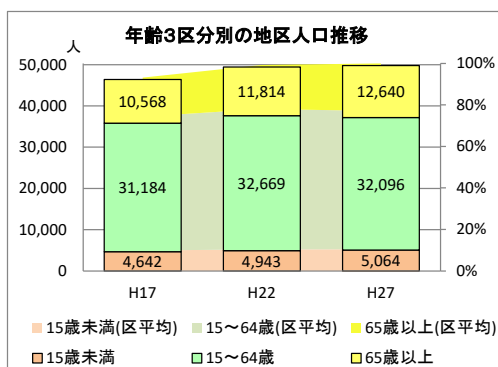
2. 向島・京島・押上地域



- 墨田区の中央西側から中央に位置し、西端で隅田川に、南端で北十間川に接しています。
- 鉄道の東武伊勢崎線と京成押上線・都営地下鉄浅草線が走り、とうきょうスカイツリー駅、押上駅、曳舟駅があります。
- 隅田川には、白鬚橋、言問橋、桜橋があり、台東区との間に観光客の往来がある地区です。
- 東京スカイツリー®の建設と北十間川の整備、曳舟駅周辺の再開発事業など大規模プロジェクトにより、拠点整備が進展している地区です。
- 震災や戦災により被災しなかった木造密集市街地において防災まちづくりが進められています。

（１）地域の基本指標

	平成17年	平成27年	単位	平成17⇒27年 増減率	全区	全区に占める 割合
面積（除河川）※1	245.8		ha	－	1,275.8	19.3%
人口※2	46,417	50,241	人	8.2%	256,274	19.6%
世帯数※2	21,458	25,316	世帯	18.0%	130,862	19.3%
平均世帯人員※3	2.16	1.98	人	-8.3%	1.96	
人口密度※4	188.8	204.4	人/ha	8.2%	200.87	
昼間・常住人口比※5	90.3	96.4	%	6.7%	108.9%	
ネット容積率※6	204.8	293.9	%	43.5%	270.7%	
不燃化率※7	55.8	61.6	%	10.5%	69.3%	



(2) 対象町名

向島一丁目	東向島一丁目	押上一丁目	京島一丁目	吾妻橋一丁目
向島二丁目	東向島二丁目	押上二丁目	京島二丁目	吾妻橋二丁目
向島三丁目	東向島三丁目	押上三丁目	京島三丁目	吾妻橋三丁目
向島四丁目				
向島五丁目				

(3) 地域の概況

1) 変遷

- ・平安時代から、都と地方を結ぶ古代東海道の通過地で、古くから肥沃な土壌に恵まれた穀倉地帯でした。
- ・江戸時代には、江戸で消費される野菜や園芸品種の栽培が盛んになり、享保の時代に、8代将軍徳川吉宗により、現在の墨堤通り付近に桜が植えられると、土手などに茶店ができるようになり、花見の時期には多くの人が訪れる行楽地となりました。また、向島界限には料理茶屋が多く、百花園等の庶民の庭園とあわせて多くの文人墨客がこの地を訪れました。
- ・隅田川には、昭和初期まで寺島の渡しなどの渡し船があり、対岸への交通手段として欠かせないものでした。
- ・明治以降、日常消費財を中心とする紡績や石けん製造など数多くの工場が建設され、鉄道の敷設もあいまって近代産業の集積が起きました。明治20年(1887年)には、日本初のレガッタ艇庫が堤通に完成し、一帯は「向島艇庫村」として、多い時には約10棟もの艇庫が建ち並んでいました。
- ・関東大震災後の帝都復興計画に基づき、隅田川には、言問橋などの復興六大橋が架橋され、隅田公園ができました。関東大震災でこの地域は被災しなかったことから、基盤が未整備なまま都市化が一気に進み、工場の設置と合わせて労働人口が一気に流入し、人口密度は400人/haを超える高密度な市街地が形成されました。
- ・昭和の戦災により焦土と化した地域南部では、戦災復興土地区画整理が行われています。
- ・東武鉄道は、明治35年(1900年)に千住～吾妻橋(現とうきょうスカイツリー駅)間が開通し、明治37年(1902年)には曳舟～亀戸間が開通しました。亀戸線は区内に、虎橋通、十間橋通、小村井、平井街道、北十間などの駅がありました。その後、曳舟～吾妻橋駅間は一時廃線となりましたが、明治41年(1908年)に貨物専用として再開し、その2年後に旅客利用も再開しました。昭和6年(1931年)には隅田川を渡り、浅草まで開通しました。
- ・京成電鉄は、大正元年(1912年)11月に押上から市川、柴又間に開通しました。この年、有楽町にあった本社を押上町(現在の業平三丁目)に移転します。大正2年(1913年)に東京市電が業平橋～押上駅間を開通させたことで、京成線と東京市中心部との連絡が実現し、押上周辺はにぎわいをみせました。かつては、押上、請地、曳舟、向島、荒川と駅があり、四ツ木へとつながっていましたが、請地駅、向島駅は廃止され、荒川駅は、現在八広駅になっています。
- ・昭和35年(1960年)、都営地下鉄1号線(浅草線)が浅草橋～押上駅間の運転を開始し、京成電鉄と相互乗り入れすることで、区内から都心への交通の利便性が格段に向上しました。
- ・震災や戦災により被災しなかった京島地区では、昭和55年から防災まちづくりが始まり、平成21年(2009年)からは防災街区整備事業により道路拡幅や耐火建築物への建替え促進が進められてきました。昭和60年(1985年)からは一寺言問地区において防災生活圈モデル事業が進められ、「路地尊」等の防災施設を整備してきました。
- ・昭和63年(1988年)には、押上二丁目における同潤会中之郷アパートの建替えと公共施設の整備、平成13年(2001年)から曳舟駅前における京成押上線の連続立体交差事業に伴う交通結節点の整備と業務・商業・住宅施設の整備など、市街地再開発事業が進められてきました。平成15年(2003年)には東京メトロ半蔵門線の押上駅が開設し、平成17年(2005年)からは、東京スカイツリー®の建設を目的とした押上・業平駅周辺地区の土地区画整理事業や北十間川周辺整備など、大規模プロジェクトにより拠点整備が進展しました。

2) まちづくりの実績

①都市施設等

- ・平成 29 年 3 月、京成電鉄押上線（押上駅～八広駅間）連続立体交差事業が完了し、踏切の解消及び側道の整備により、地域の分断が解消されました。
- ・曳舟駅周辺は、市街地の安全性の向上と広域拠点の形成のため、積極的にまちづくりを行ってきました。曳舟駅前地区は、平成 17 年 10 月に建築工事に着手し、平成 22 年 11 月に再開発事業が完了しました。京成押上線・東武伊勢崎線・東武亀戸線 3 線の交通結節点に相応しい墨田区北部広域拠点の形成のため、大型商業施設の導入と良質な都市型住宅の供給が行われました。
- ・京成曳舟駅東地区では、再開発事業により、道路の拡幅や公園及び住宅・店舗・業務等の施設整備を進め、平成 27 年 11 月に事業が完了しました。現在、駅前交通広場の実現に向けて、街路事業により整備を進めています。
- ・地域のほとんどが、東京都防災都市づくり推進計画の整備地域となっており（墨田区北部・亀戸地域）、防災まちづくりに積極的に取り組んでいます。
- ・北部中央地区（東向島一・二丁目、京島一丁目）と京島地区（京島二・三丁目）は、住宅市街地総合整備事業により、京島周辺地区（京島一丁目の一部及び京島二・三丁目）と押上二丁目地区は、木密地域不燃化 10 年プロジェクトによる事業により、それぞれ不燃建築物への建替えや優先整備路線の拡幅整備を促進しています。
- ・京島三丁目では、耐火建築物への建替え促進及び道路の拡幅整備、避難経路の確保により地域の防災性の向上を図るため、防災街区整備事業を実施、平成 25 年度（2013 年度）に事業が完了しました。
- ・とうきょうスカイツリー駅周辺では、商業・業務・文化・住宅等の新たな広域総合拠点を目指すため、組合施行による土地区画整理事業により、東京スカイツリー®が建つ街区内の道路、交通広場、公園等の整備が行われ、平成 24 年 5 月に東京スカイツリー®が開業し、国の内外を問わず多くの観光客が訪れています。平成 29 年 7 月には、東武伊勢崎線（とうきょうスカイツリー駅付近）連続立体交差化が事業認可されました。
- ・東京スカイツリー®の建設に伴い、水辺拠点の形成と水辺のにぎわいネットワークの形成のため、北十間川を 5 つのゾーンに区分し、沿線市街地と一体となった河川空間を整備、水辺の景観を形成することとしました。そのうちの東京スカイツリー®周辺の新タワー水辺拠点ゾーンは、人道橋を整備し、平成 24 年 4 月おしなり公園として開園しました。平成 25 年 4 月には、おしなり公園船着場を開場し、江東内部河川内に船舶が行き交うことが可能となり、水辺にもぎわいをみせています。

②協治（ガバナンス）によるまちづくりの取組み

- ・区では公園や児童遊園の整備にあたっては、計画段階から地域住民とのワークショップにより整備を行い、地域の人たちが愛着と親しみを持てるよう、京成曳舟駅前東地区内に平成 28 年 4 月ひきふねどんぐり公園、平成 29 年 4 月曳舟なごみ公園を整備、開園しました。日頃から、幼い子供を連れた家族等にぎわっています。
- ・一寺言問地区（東向島一・三丁目、向島五丁目、堤通一丁目）では、昭和 60 年より地区住民を代表する組織「一寺言問を防災のまちにする会（一言会）」を中心に住民主体のまちづくりが進められてきました。雨水をためて、日常や災害時に利用できるよう手動式のポンプを

設置した「路地尊」は、この地区のまちづくりのシンボルになっており、その他数々の防災施設を地区の方と整備してきました。

- ・にぎわいの創出やまちの防災性の向上、高齢化が進んでいることなど地域の課題を自ら解決しようとする「墨田区まちづくり条例」に基づく地区まちづくり団体が、地域特性を生かしたまちづくりを行っています。平成 30 年 4 月現在、墨田区内の地区まちづくり団体 10 団体のうち、この地区で結成されたまちづくり団体は 6 団体あります。
- ・日本の桜 100 選になっている墨堤の桜は、多くの方々の寄付により桜の植え替えが行われており、地域住民による隅田公園パートナーシップによって維持されています。

3) 地域の特徴と課題

①住商工が共存する地域ですが、近年は住宅が増加し、高密化が進んでいます。

- ・土地利用では工業用地が 6 %、商業系用地が 14%と北部地域の中でも商業系の土地利用が比較的高く、住商工の共存する特性がみられます。
- ・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、工場の閉鎖や未利用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。
- ・集合住宅の供給タイプでは、再開発事業によるファミリー向け住戸の整備の他、ワンルーム型の住戸が多く供給される傾向にあります。
- ・狭小敷地が多く、区平均のネット容積率も高くなり、高密化が進んでいます。

②交通利便性が高く人口が増加しているものの、高齢化が大きく伸びている地区もあります。

- ・人口は増加傾向にあり、特に交通結節点である押上駅、曳舟駅周辺はその傾向が強くみられます。
- ・都営地下鉄浅草線、東京メトロ半蔵門線、京成押上線など交通事情がよく、大手町、日本橋に所要時間 20 分で行くことができることから、通勤のため転入する若い人が増えてきました。
- ・高齢化率の高い地域であり、高齢者数の数が大きく伸びている地区もみられます。

③木造密集市街地においては引き続き防災まちづくりの推進が必要です

- ・一部の地域で再開発や都市計画道路の整備により交通系の公共空地は増えていますが、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があります。特に、関係権利者の高齢化や、権利関係が複雑なことから、長屋や無接道建物などの老朽化が目立ち、不燃化・耐震化が急務です。
- ・築 40 年以上の共同住宅が多く、安全・安心の観点からも建替えや改修の促進が必要です。
- ・環状 4 号線（明治通り）や四ツ目通り（放射 32 号線）、補助 326 号線の整備に伴う建物の建替えの進展に際し、風情ある街並みの保全と、火災や地震等の災害対策の両立が求められています。
- ・東京都地域危険度調査での危険性の高い地域に高齢者が多く、災害時の生活弱者への配慮と、建物の適切な更新が必要です。

④隅田川と荒川沿いのうるおい空間の活用とともに水害への備えも必要です

- ・隅田川との距離があり、市街地との連続性の向上が必要です。
- ・隅田川と北十間川がひ門により分断されており、内河川と隅田川をテラス遊歩道でつなげるなど回遊性の向上が必要です。
- ・鉄道の連続立体交差事業により地域の分断が解消されましたが、回遊性を高めることや地域の利便性の向上、景観など開発にあたっては地域への配慮が必要です。
- ・地域にはさまざまな歴史資源があり、それらを有効に活用し、地域への愛着や観光につなげる視点から、歴史資源の可視化が必要です。向島百花園をはじめ、地域内に存在する多くの寺社内の緑を大切にす、緑を感じることができる景観づくりが必要です。
- ・古いものが取り壊されて、画一的なマンションや戸建て分譲住宅になってしまい、下町らしい風情やまちの特徴がなくなりつつあります。敷地の細分化に対しては、緑感が感じられない街並みとなっています。さまざまな方法で緑化の推進や、景観上からデザインコードの確立、景観資源の保存など、まちの個性やうるおいが感じられる空間の確保が必要です。

⑤歴史文化や東京スカイツリー®周辺の商業地など新旧の魅力資源が多くある地域です

- ・隅田川や向島の料亭街、古刹となっている神社やお寺が数多くあり、伝統工芸や近代のものづくりが生きており、地域がはぐくんできた歴史文化にふれることができます。
- ・東京スカイツリー®とその商業施設には新しい店舗が入り、新しいものと古いものが融合しています。
- ・内外からの観光客が緩やかに増えており、古民家を活用したリノベーションによるカフェや飲食店や、民泊やゲストハウスが地域に増えてきました。
- ・歩いて通える範囲にあり、歩きながら買い物ができる地域の商店街の役割を再認識し、東京スカイツリー®や曳舟の再開発の波及効果を活かした地域の活性化が必要です。
- ・住む人、訪れる人、働く人が徒歩や自転車で安心して往来できる道路空間の確保が必要です。

図 町丁目別人口増減（H17～H27）

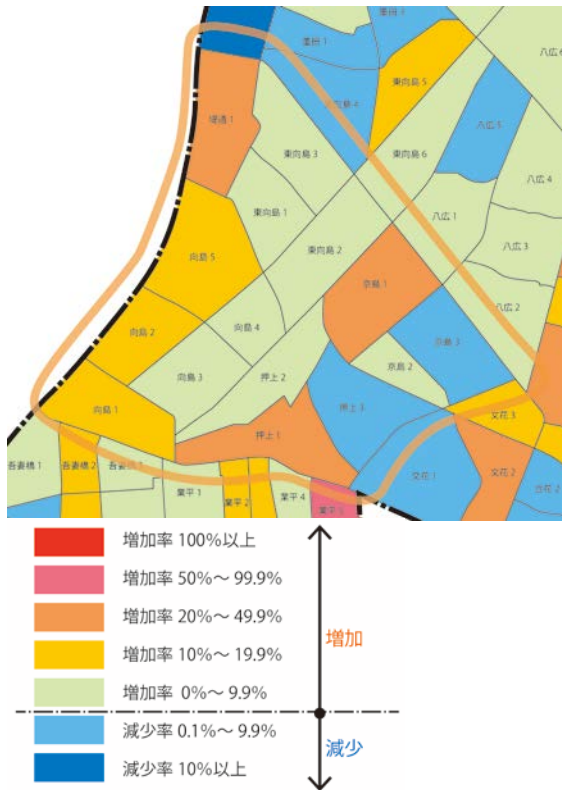
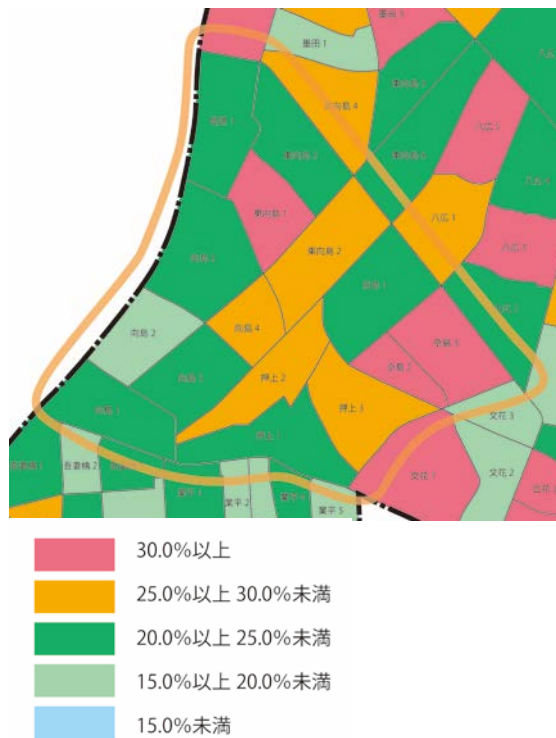
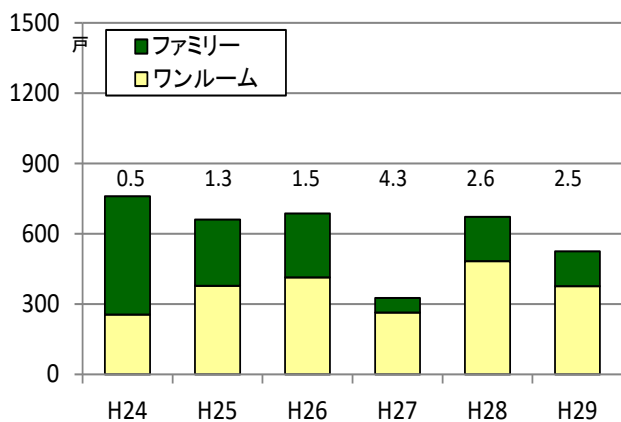


図 高齢化率（H27）



資料：各年国勢調査

図 集合住宅の建設動向（戸数と棟数）

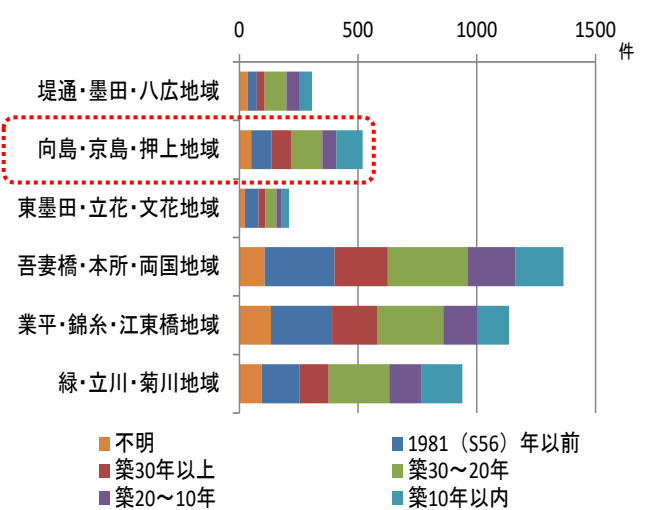


地域内	17棟	24棟	21棟	16棟	25棟	17棟
区全体に占める割合	17%	22%	20%	15%	22%	18%
区内合計	99棟	109棟	103棟	107棟	114棟	96棟

※数値ラベルはファミリーマンション戸数に対するワンルーム戸数の割合を示す

資料：集合住宅条例資料

図 5階以上建物の築年数別棟数



資料：平成 28 年土地利用現況調査

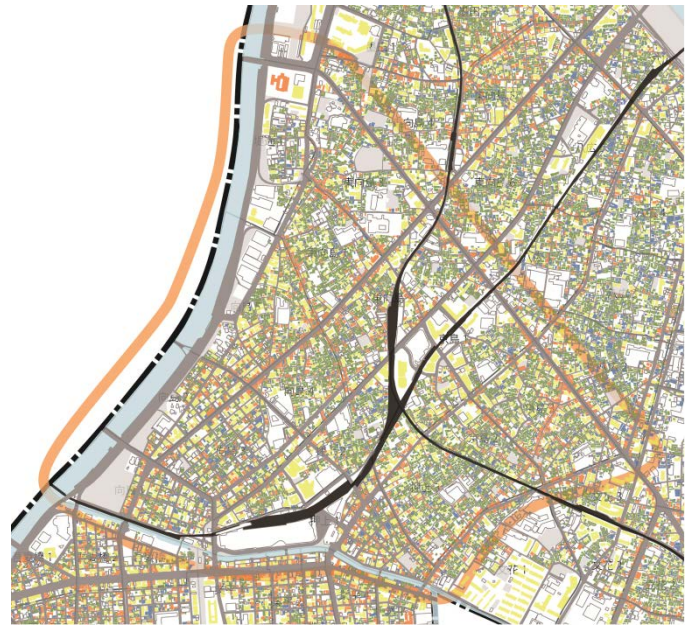
図 建物用途現況 (H28)



建物用途 4 分類

- | | |
|--------|----------|
| 公共施設 | 屋外利用地・仮設 |
| 商業業務施設 | 公園、運動場等 |
| 住宅 | 未利用地等 |
| 工業施設 | 道路 |
| | 鉄道・港湾等 |

図 住宅系のみ (H28)

建物用途現況図
(住居系細区分)

- | | |
|--------|--------|
| 住商併用建物 | 未利用地等 |
| 独立住宅 | 道路 |
| 集合住宅 | 鉄道・港湾等 |
| 住居併用工場 | |

図 5 階以上の建物分布 (H28)



- | |
|-------|
| 道路 |
| 鉄道・港湾 |

高度地区 (絶対高さ)

- | |
|------|
| 3種高度 |
| 17m |
| 22m |
| 28m |
| 35m |

北側斜線

- | |
|------|
| 3種高度 |
|------|

資料：平成 28 年土地利用現況調査

(4) 地域づくりの指針

1) 地域の骨格となるまちづくりの方針

【押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区】(再掲)

○墨田区のほぼ中央に位置する交通結節点であり、区内各所を結ぶ観光拠点として、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、とうきょうスカイツリー駅南北の市街地の連続性の向上や魅力ある快適な空間づくりなど、高い防災性を備えつつ多機能な広域総合拠点として整備育成します。

【吾妻橋地区】(再掲)

○大規模な商業・業務施設、高層住宅も立地する墨田区の行政拠点であるとともに、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の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。

【曳舟駅周辺地区】(再掲)

○区北部地域をつなぐ要の位置にある拠点として、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。

【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。
- 基盤整備済みの住商工が混在した地域では、工場環境及び住環境の改善をめざし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、沿道型複合地区として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。
- 曳舟駅周辺は区北部地域の広域拠点に相応しく、拠点型複合地区として、商業・業務機能と住宅等との複合的な利用を誘導し、災害に強い安全で快適な居住環境を整備し、魅力ある複合市街地の形成を図ります。

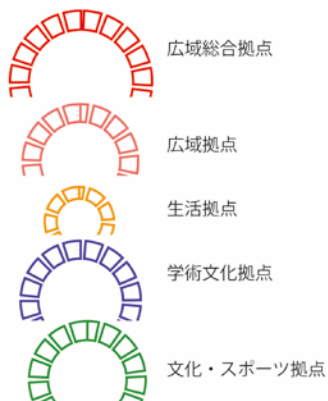
【都市施設等】

- とうきょうスカイツリー駅周辺の連続立体交差事業と駅周辺の交通広場や道路等の整備を推進します。
- 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。
- 四ツ目通り、明治通りの整備においては、広場空間など沿道施設の一体的な整備を働きかけ、快適で歩きやすいというおいのある道路環境の形成を図ります。
- 地域の歴史資源を活かし、回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図り、歴史・文化に囲まれた、歩いて楽しいまちづくりを推進します。
- 橋梁長寿命化修繕計画に基づき、老朽化した橋梁の計画的な架替えを行います。
- 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。

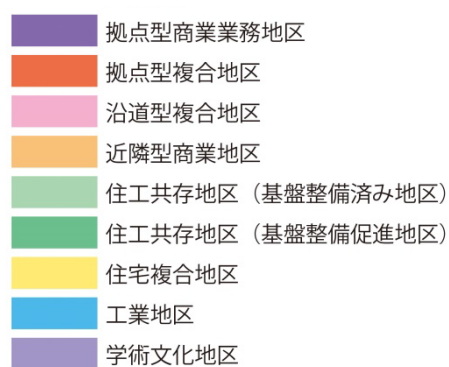
■地域の土地利用・都市施設等方針



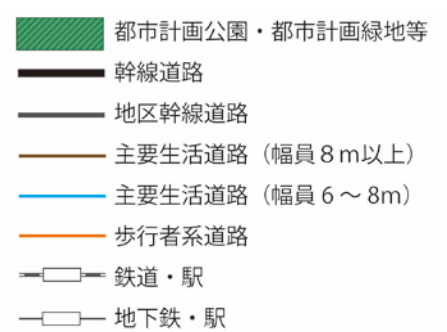
拠点



土地利用方針



都市施設



2) 都市像実現に向けたまちづくりの取組み

骨格となるまちづくりと併せて、この地域のまちづくりの課題に対応した分野ごとの取組みを整理します。各項目は、次章で示すガバナンスによる取り組みを進め、都市像の実現を図ります。

分野	取組み方針	都市像1 	都市像2 	都市像3 	都市像4 
【安全・安心】	①経年化が進む民間建築物の適正な維持管理による倒壊や延焼の危険性がある建物の発生の抑制、マンションの適正管理と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。	○	—	—	○
	②趣のある路地や長屋は、状況に応じて耐震補強や防火改修などの修復・改善型の改修を推進し、防災性能の向上と趣のある街並みの保全、適切な維持管理を推進します。	○	○	—	—
【住まい】	③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。	—	—	—	○
	④地区計画制度の活用により、高さや容積率規制、低層の街並みに溶け込むようなデザインや建て方の誘導など、中低層市街地の住環境に配慮するとともに、うるおいと魅力ある空間の形成に取り組めます。	—	—	—	○
【環境】	⑤隅田川、北十間川の緑化や親水性の向上など、水辺環境の整備を進め、快適でうるおいのある空間づくりを進めます。	—	○	○	—
	⑥隅田公園や向島百花園をはじめとした、地域内に存在する多くの寺社内の緑を大切にす、緑を感じることができる景観づくり、緑化の推進に努めます。	—	○	—	—
【景観】	⑦東京スカイツリー®への眺望や向島料亭街等を活かした魅力ある景観づくりを進めます。	—	○	—	—
	⑧都市活動の象徴である首都高速6号線や隅田川、北十間川に架かる橋梁などの構造物について、関係機関と連携し統一的なライトアップを検討するなど、夜間でも水辺を感じ楽しめる景観づくりを進めます。	—	○	○	—
	⑨隅田川や北十間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。	—	—	○	—
	⑩路地の魅力を活かした建物の建て方の誘導等により、地域の個性を生かした家並みの形成を図ります。	—	—	—	○
【産業・観光】	⑪北十間川と隅田川、隅田公園の回遊性を高める動線の検討を行います。	—	—	○	—
	⑫橋詰空間の整備を行い、護岸へ容易にアプローチができ水辺との親密性を高めます。	—	—	○	—
	⑬東京スカイツリー®の展望を確保し、歴史や文化に関する施設を結ぶ道路環境整備、沿道の修景により、歴史と文化の歩きたくなるまちづくりを推進します。	—	—	○	—
	⑭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。	—	○	—	○

■まちづくりの取組み方針図

<全体>

⑤隅田川、北十間川の緑化や親水性の向上など水辺環境の整備を進めます。

⑧関係機関と連携し、首都高速6号線や橋梁などの構造物の統一的なライトアップなど、水辺の夜間景観づくりを進めます。

⑨川や正面を向いた建物の建て方などを誘導し、水辺と一体となった魅力ある景観形成を図ります。

⑪北十間川と隅田川、隅田公園の回遊性を高める動線を検討します。

⑫護岸へ容易にアプローチができる橋詰空間の整備を行います。

①経年化が進む民間建築物の適正管理、地域住民との協力を促進し、防災対策の強化を推進します。

③多様なニーズに対応した住まいの供給・誘導を図ります。

④地区計画制度の活用による高さや容積率規制、中低層市街地の住環境に配慮したデザインや建て方の誘導に取り組みます。

⑥地域内に存在する多くの寺社内の緑を大事に、景観づくりと緑化の推進に努めます。

⑭事業者との連携による操業環境の改善や魅力向上を推進します。

②⑩趣のある路地や長屋の修復・改善型の改修や適切な維持管理、路地の魅力を活かした建物の建て方の誘導等により、防災性能の向上と趣のある街並みの保全を図ります。

【主要推進プロジェクト】曳舟駅周辺は、商業・業務、居住など多様な都市機能の首席を維持しつつ魅力ある複合市街地を形成します。

⑦東京スカイツリー®への眺望や向島料亭街等を活かした魅力ある景観づくりを進めます。

⑬東京スカイツリー®の展望を確保し、歴史や文化に関する施設を結ぶ道路環境整備、沿道の修景を推進します。

【主要推進プロジェクト】押上・とうきょうスカイツリー駅周辺は、文化創生拠点の形成を目指します。



コラム

協治（ガバナンス）による地域のまちづくり実現のポイント

向島・京島・押上地域では、引き続き防災まちづくりを進めるとともに、下町の風情を形成する歴史文化資源や路地の街並み、隅田川と北十間川の水辺など、地域の資源を活かし魅力を高めていくまちづくりを進めます。

■防災と下町の歴史と風情を残すまちづくり

- 地域内の6つの地区まちづくり団体が活動しており、防災や高齢化への対応、商店街や古い建物を活用したにぎわいの創出などの取組みがあります。また、花柳界とそれを支えてきた伝統工芸など、まだ広くは知られていない歴史文化資源もあり、活用するとともに継承していくことが重要です。今後も、防災と地域の歴史・文化資源の継承と活用をつなげるまちづくり活動を進めていきます。
- 防災まちづくりにおいては、どこにでもあるまちにならないよう、長屋や路地空間のデザインコード化やその実践への表彰など、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を進めます。
- 一人暮らしの高齢者の増加により、家屋の維持・改修が難しくなったり、相続に伴い空き家が発生するなど、防災まちづくりを進めていくうえで課題が生じています。高齢者への防災相談や支援、空き家の実態把握と活用検討、共同建替えに合わせた高齢者支援機能の導入など、安全性を高めながら暮らし続けられるまちづくりの仕組みや体制づくりを進めます。

■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・観光回遊路整備事業と合わせ、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。



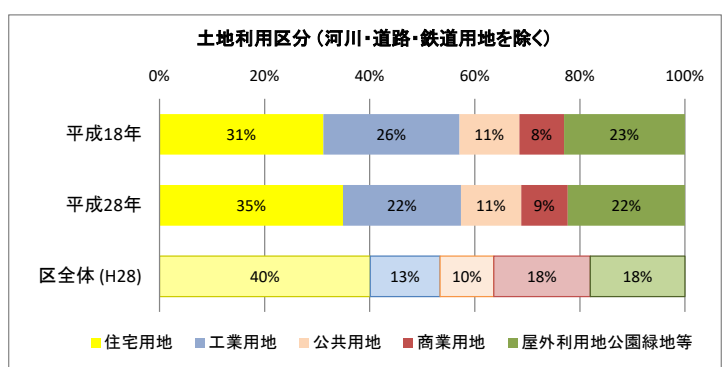
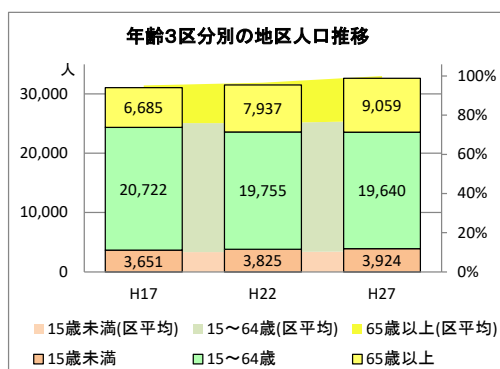
3. 東墨田・立花・文花地域



- 墨田区の東端に位置し、荒川と旧中川、北十間川の3つの河川と、十間橋通り、中居掘通りに囲まれている地域です。
- 地域南部を横切るように鉄道の東武亀戸線が走り、小村井駅、東あずま駅があります。
- 地域には大小さまざまな規模の工場が立地するものづくりが盛んな地域です。
- 地域南部には大学の移転が予定されており、新たなまちづくりの展開が期待される地域です。

(1) 地域の基本指標

	平成17年	平成27年	単位	平成17⇒27年 増減率	全区	全区に占める 割合
面積（除河川）※1	205.7		ha	—	1,275.8	16.1%
人口※2	31,061	32,805	人	5.6%	256,274	12.8%
世帯数※2	13,531	15,112	世帯	11.7%	130,862	11.5%
平均世帯人員※3	2.30	2.17	人	-5.4%	1.96	
人口密度※4	151.0	159.5	人/ha	5.6%	200.87	
昼間・常住人口比※5	85.3	87.9	%	3.0%	108.9%	
ネット容積率※6	180.3	189.0	%	4.8%	270.7%	
不燃化率※7	67.0	65.8	%	-1.8%	69.3%	



2 対象町名

東墨田一丁目	立花一丁目	立花四丁目	文花一丁目
東墨田二丁目	立花二丁目	立花五丁目	文花二丁目
東墨田三丁目	立花三丁目	立花六丁目	文花三丁目

(3) 地域の概況

1) 変遷

- ・東墨田は、かつては下木下川村と呼ばれ、その歴史は中世にまでさかのぼるほど古い村名です。荒川放水路の開削により、下木下川村の東半分が水没し、残った西半分を中心に、新たに再編・出発した地域です。
- ・小村井の地名は古く、室町時代の文献には、“入江に面した小さな村”という意味から、小村江と呼ばれていました。江戸時代後期の地図では、田地が広がっていましたが、吾嬭の森・連理の樟として有名な樟がある吾嬭神社や、小村井梅園など庶民独自の庭園があり、多くの江戸庶民が癒しを求めて足を運ぶ地域でした。
- ・明治時代以降、水運に恵まれていたことから、大規模な工場や各種中小工場が建てられるようになり、工業地域へと変貌していきました。ゴム製造や石けん製造など数多くの工場が建設され「ものづくりのまち」の原型を形づくりましたが、明治の大洪水、大正の震災、昭和の戦災で深刻な被害を受けました。終戦後、大規模工場の跡地には、団地や公園、下水道のポンプ場などが整備されています。
- ・明治 37 年（1904 年）に東武鉄道の曳舟～亀戸間が開通しました。亀戸線は区内に、虎橋通、十間橋通、小村井、平井街道（現在の東あずま）、北十間などの駅がありましたが、東京大空襲で大きな被害を受けたため廃止となり、現在は小村井・東あずまの 2 駅のみとなっています。両駅から北十間川にかけての地域には、都営住宅の建設や立花 1 丁目市街地再開発事業により、約 7,000 戸の公営住宅と図書館や保育施設など公的施設が整備されています。
- ・住宅と工場の混在や公害の発生に対して、昭和 54 年（1979 年）から、生活環境と生産環境の改善のため、東墨田地区の地元協議会との協働により作成された東墨田地区環境改善計画に基づき、補助 120 号線や細街路の拡幅整備、都営住宅や集会所の整備、工場の集約化や排水施設の整備等が進められ、清掃工場の廃熱を利用したすみだスポーツ健康センターや、健康ハウス、東墨田運動場などの大規模施設が整備されました。

2) まちづくりの実績

①都市施設等

- ・平成 27 年度に、旧中川水辺公園の整備が完了しました。
- ・船着き場が 3 か所整備されるとともに、立花六丁目には防災広場も整備されました。
- ・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進めています。

②協治（ガバナンス）によるまちづくりの取り組み

- ・「中川桜愛護会」による旧中川の桜の植樹は約 270 本となり、区を代表する桜の名所の一つになっています。
- ・押上文花町会「チームみまもり」では、町会の地域内で暮らす高齢者や障がいのある方が安心・安全な生活を送ることができるように見守り活動、声掛け運動を行っています。

3) 地域の特徴と課題

①工場が比較的多く立地する地域で学術・研究機関と連携したまちづくりが期待されています。

- ・製造業や運輸業が多く立地しており、工業用地の割合が全区平均と比べて高い地域ですが、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、工業用地と空地系が減少し、住宅用地が増加しており、周辺の土地利用との調和が求められます。
- ・集合住宅の供給タイプでは、他の地域に比べると、ファミリー向け住戸の供給が多い傾向にあります。
- ・平成 32 年（2020 年）4 月に、旧曳舟中学校・旧西吾嬬小学校跡地に墨田区初の大学（専門職大学）が、平成 33 年（2021 年）4 月には旧中小企業センターの建築物を改修し、国公立大学の一部のコースが、それぞれ開設される予定であり、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まちづくりが期待されています。

②人口が増加しているものの、高齢化が大きく伸びている地区もあります。

- ・人口は増加傾向にあり、特に地域北部でその傾向がみられます。
- ・高齢化率（65 歳以上人口比）が高く、12 地区中 7 地区で高齢化率が 25%を超えています。また、30%をこえる地区の中には、大規模な団地が集積している地区があります。
- ・今後は、大学等の開校に伴う若い世代の転入が予測されるため、多世代の交流や地域の活力の強化につながるまちづくりが求められます。

③木造密集市街地においては引き続き防災まちづくりの推進が必要です

- ・地域内には木造密集市街地が広がり、全 12 地区のうち、不燃化率 50%未満の地区は 1 地区（平成 27 年度墨田区不燃化率等現況調査報告書）であるが、事業所や都営住宅等の団地が多いことが影響していると推測され、団地以外の市街地では、延焼の危険が懸念されます。

④旧中川水辺公園や荒川河川敷など水辺やみどりを活かしたまちづくりが必要です

- ・地域の西側に旧中川水辺公園や荒川河川敷など自然豊かな水辺空間がある地域であり、地域内に公園も比較的多くある地域です。
- ・適切に維持管理を進めるとともに、地域住民の健康づくりや交流の場としての活用が求められます。

⑤ものづくり産業を活かしたまちづくりが進められています。

- ・工場見学ツアーなどすみだのものづくりを紹介する「スミファ」の活動が、地域内の町工場が進められています。
- ・まちづくりにおける事業所と大学、商店街、地域住民の協働など、ものづくりのまちとしての地域活力の向上につなげていくことが必要です。

図 町丁目別人口増減（H17－H27）

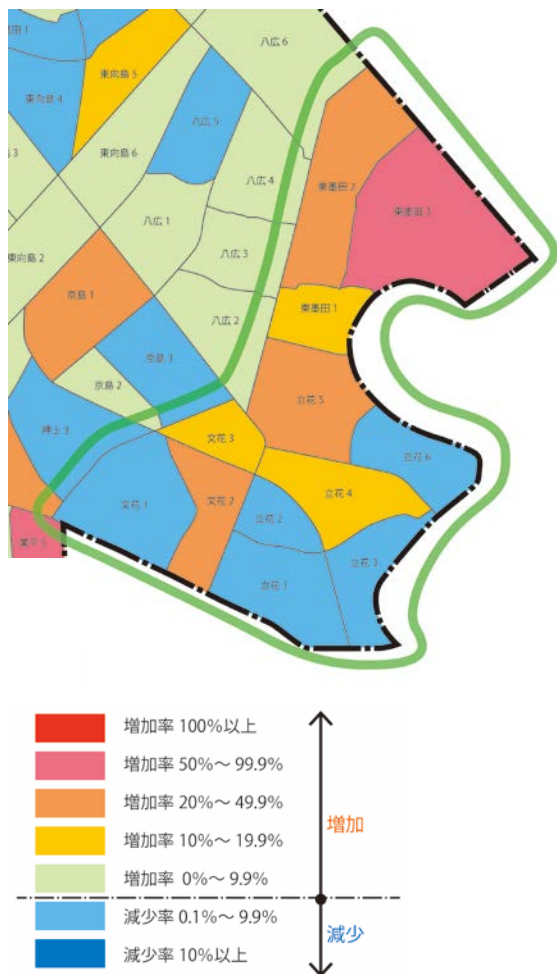
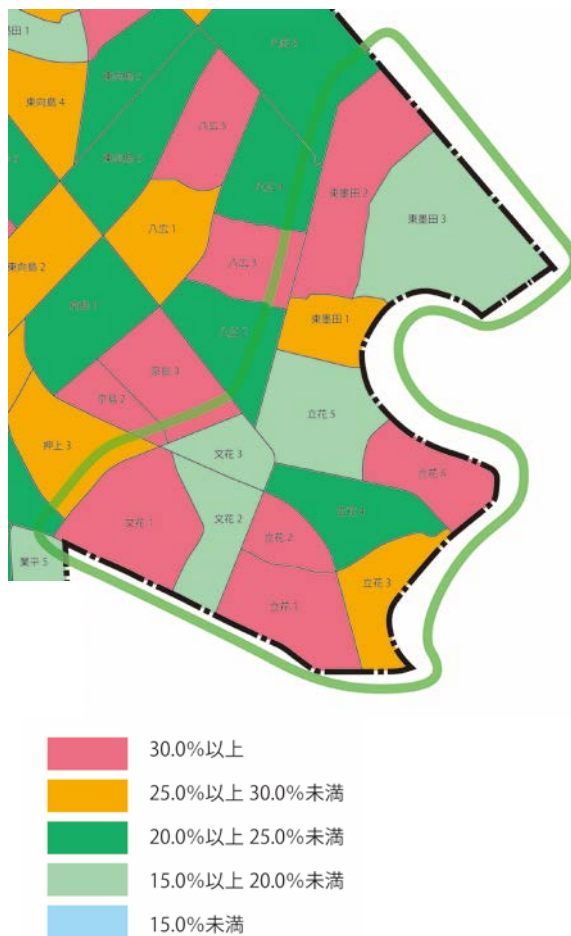
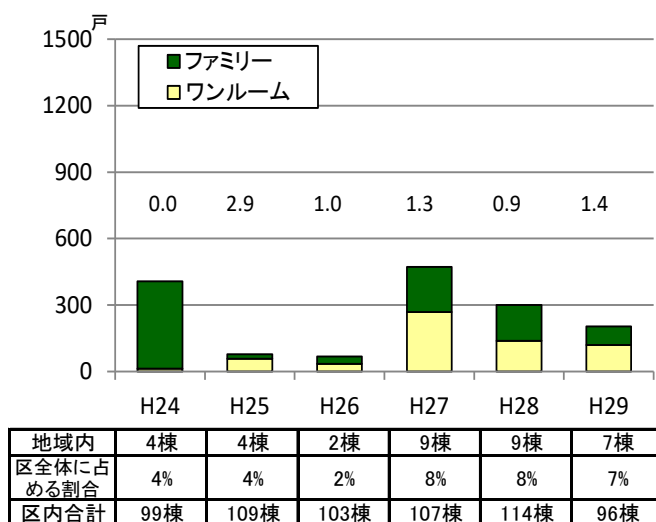


図 高齢化率（H27）



資料：平成 27 年度国勢調査

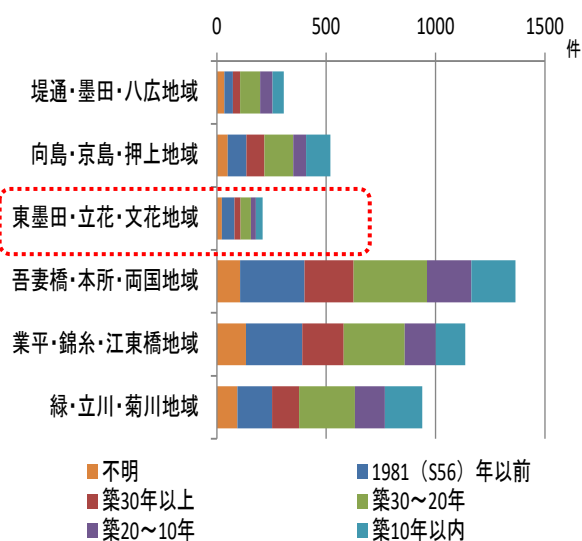
図 集合住宅の建設動向（戸数と棟数）



※数値ラベルはファミリーマンション戸数に対するワンルーム戸数の割合を示す

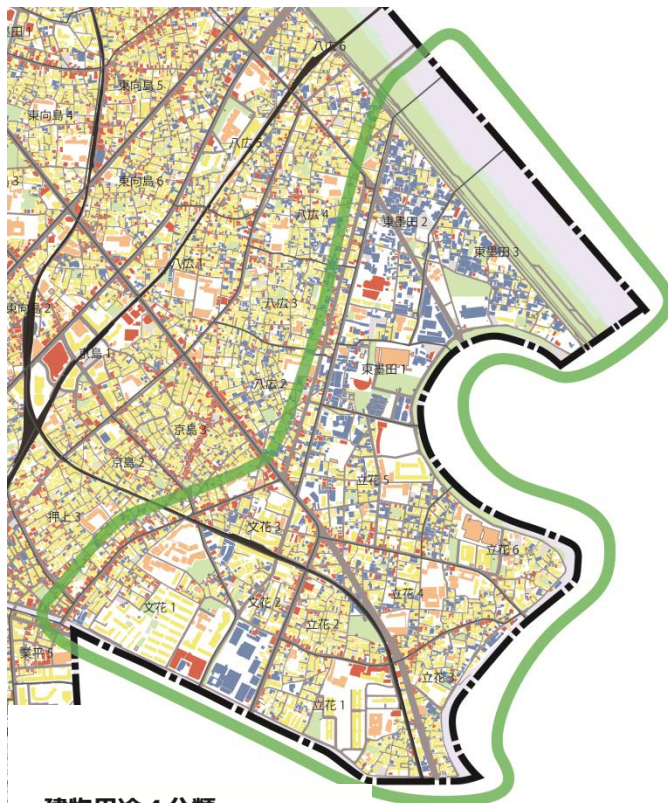
資料：集合住宅条例資料

図 5 階以上建物の築年数割合



資料：平成 28 年土地利用現況調査

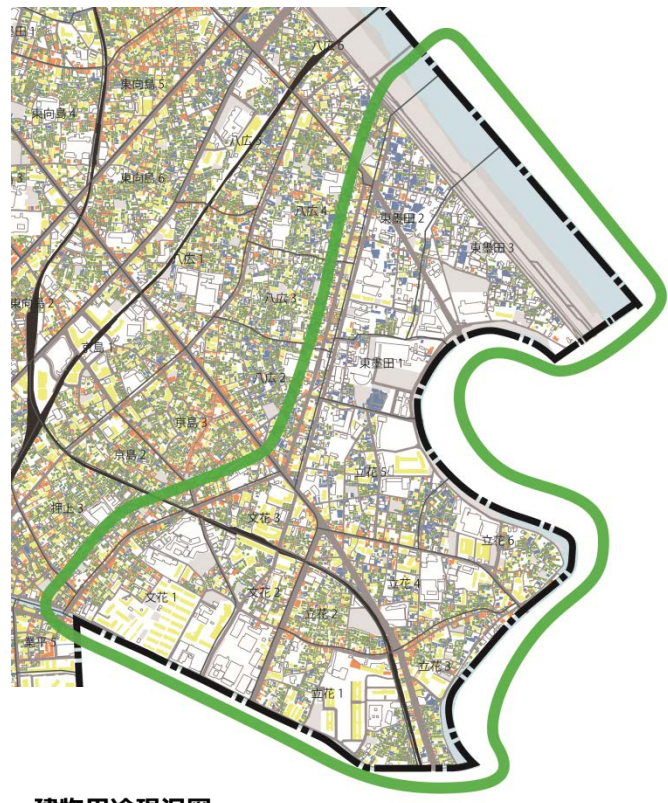
図 建物用途現況 (H28)



建物用途4分類

- | | |
|--------|----------|
| 公共施設 | 屋外利用地・仮設 |
| 商業業務施設 | 公園、運動場等 |
| 住宅 | 未利用地等 |
| 工業施設 | 道路 |
| | 鉄道・港湾等 |

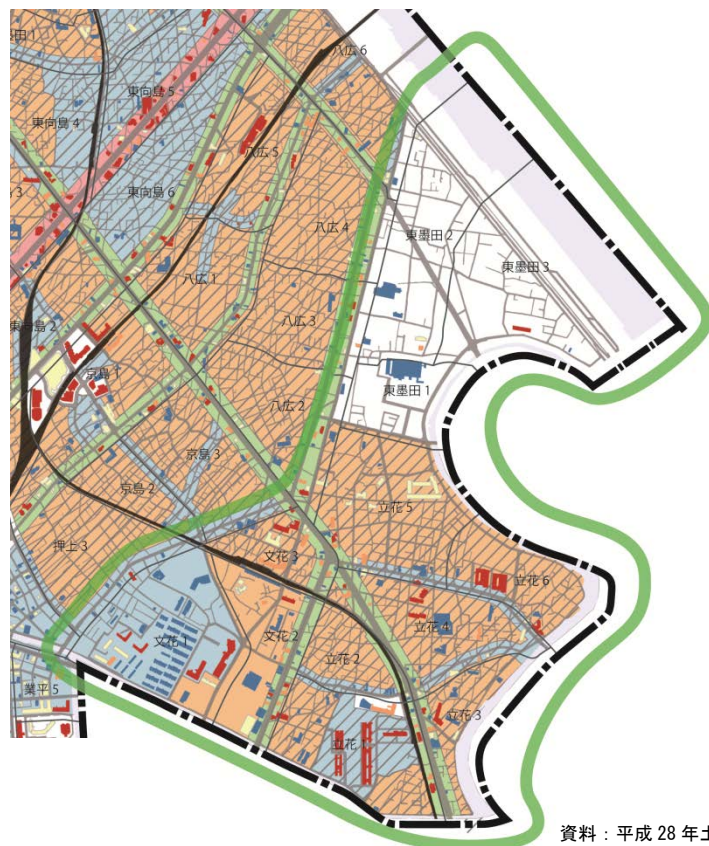
図 住宅系のみ (H28)



建物用途現況図
(住居系細区分)

- | | |
|--------|--------|
| 住商併用建物 | 未利用地等 |
| 独立住宅 | 道路 |
| 集合住宅 | 鉄道・港湾等 |
| 住居併用工場 | |

図 5階以上の建物分布 (H28)



現況階数

- | |
|-------|
| 5～7階 |
| 7～9階 |
| 9～11階 |
| 11階以上 |

高度地区 (絶対高さ)

- | |
|------|
| 3種高度 |
| 17m |
| 22m |
| 28m |
| 35m |

北側斜線

- | |
|------|
| 3種高度 |
|------|

資料：平成28年土地利用現況調査

(4) 地域づくりの指針

1) 地域の骨格となるまちづくりの方針

【文花地区】（再掲）

- 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。
- 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。

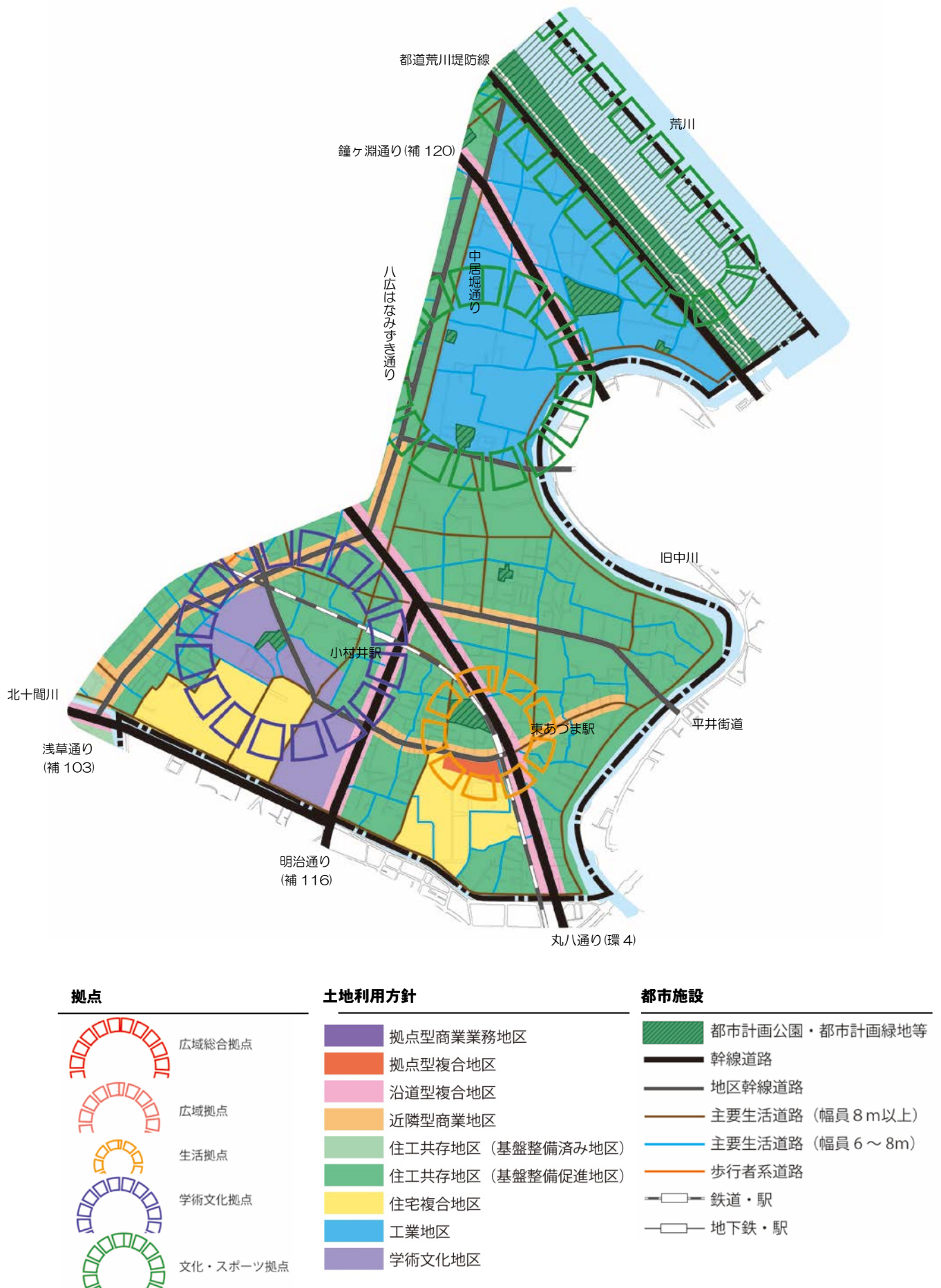
【土地利用】

- 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。
- 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、狹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。

【都市施設等】

- 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。
- 荒川河川敷は荒川将来像計画を踏まえ、国との役割分担のもと、自然が持つ魅力を高め、うるおいと安らぎを与える空間整備を行います。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。

■ 地域の土地利用・都市施設等方針



2) 都市像実現に向けたまちづくりの取組み

骨格となるまちづくりと併せて、この地域のまちづくりの課題に対応した分野ごとの取組みを整理します。各項目は、次章で示すガバナンスによる取組みを進め、都市像の実現を図ります。

分野	取組み方針	都市像1 	都市像2 	都市像3 	都市像4 
【安全・安心】	①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。	○	—	—	—
	②木造密集市街地では、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により防災性の向上を図ります。	○	—	○	—
【住まい】	③地区まちづくりの支援などにより、空き家を活用した住まいづくりや建て替えに際しての緑化の推進など、魅力ある住まいの形成に取り組みます。	—	—	—	○
【環境】	④事業所の再整備や土地利用転換、公園の再整備などを通じて、緑とうるおいのある空間づくりを進めます。	—	○	—	—
【景観】	⑤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】	⑥サントウン立花や立花通り商店街、小村井駅や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。	—	—	—	○
	⑦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。	—	○	○	○

■まちづくりの取組み方針図

<全体>

①旧耐震以前の建物の耐震化等を促進します。

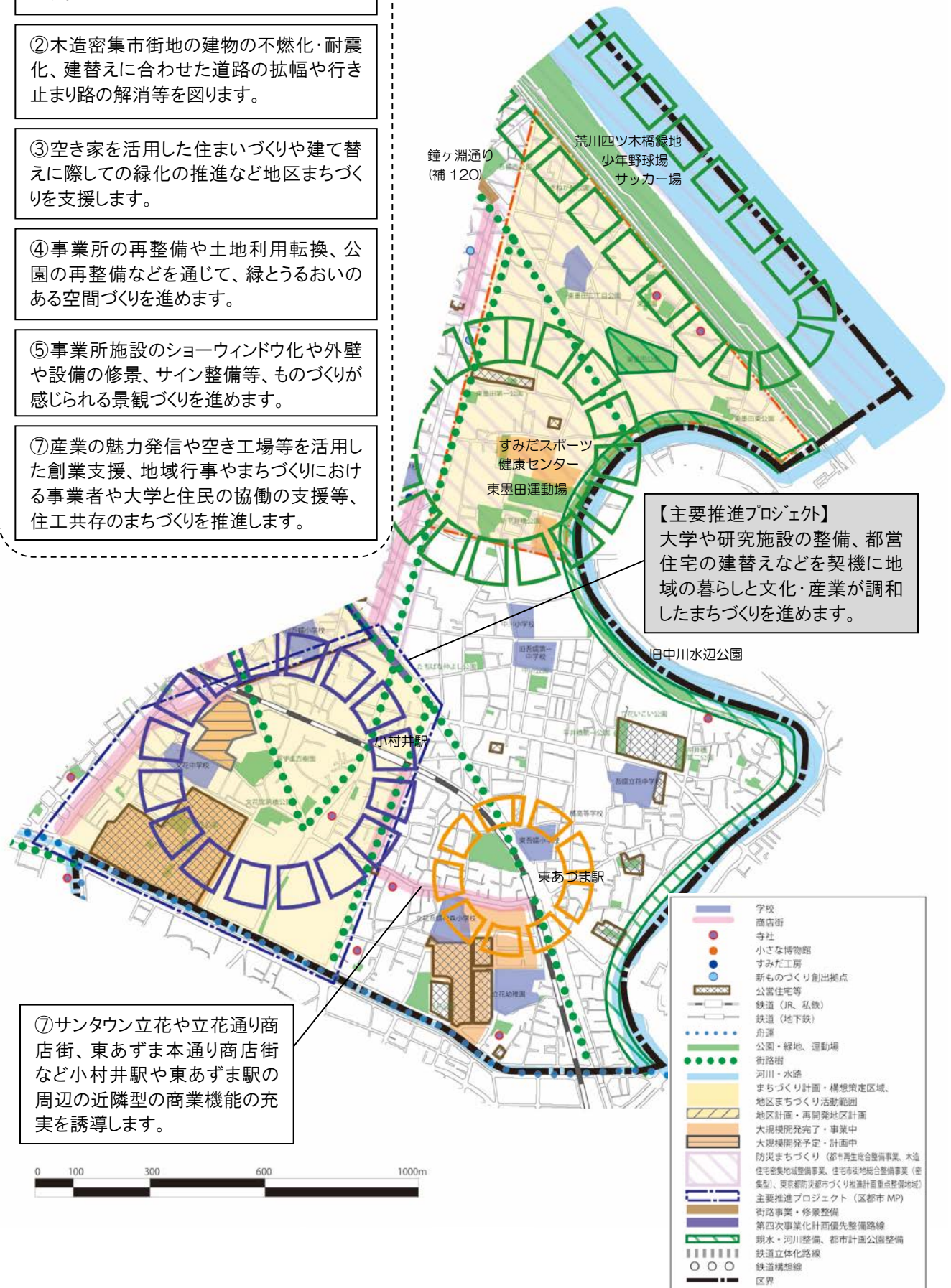
②木造密集市街地の建物の不燃化・耐震化、建替えに合わせた道路の拡幅や行き止まり路の解消等を図ります。

③空き家を活用した住まいづくりや建て替えに際しての緑化の推進など地区まちづくりを支援します。

④事業所の再整備や土地利用転換、公園の再整備などを通じて、緑とうるおいのある空間づくりを進めます。

⑤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、ものづくりが感じられる景観づくりを進めます。

⑦産業の魅力発信や空き工場等を活用した創業支援、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等、住工共存のまちづくりを推進します。



コラム

協治（ガバナンス）による地域のまちづくり実現のポイント

東墨田・立花・文花地域では、ものづくり産業の立地と、新たな大学の立地を契機として、地域住民と事業者、大学の連携により地域の魅力を高め、発信するまちづくりを進めます。

■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。

■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とともに、地域協働によるモデル的なサイン整備や沿道緑化など、快適に歩けるまちづくりを進めます。

■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。

