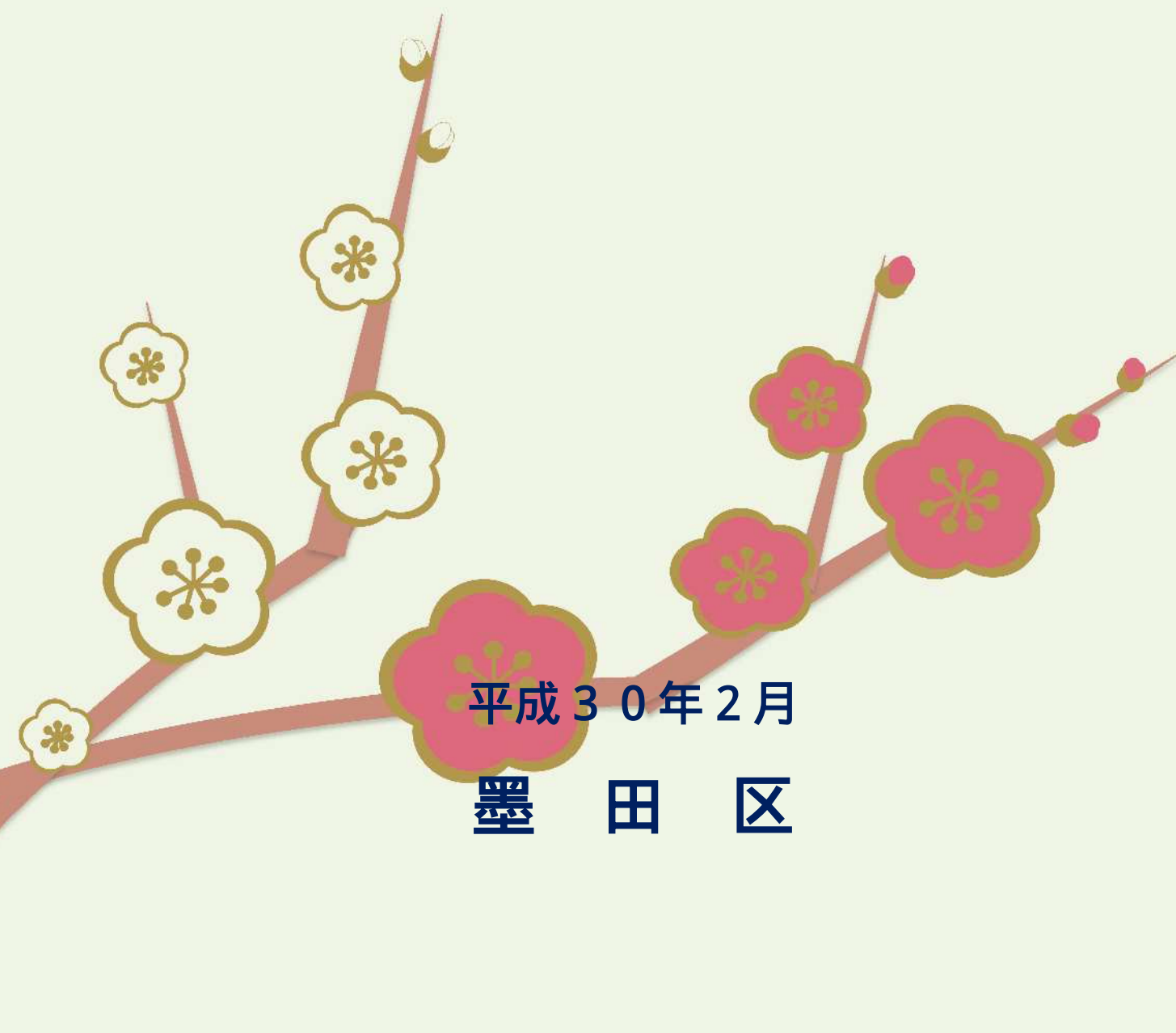


文花地区まちづくり方針

～新たな文化が花開くまち～



目次

1	はじめに	
(1)	策定の目的と位置づけ	1
(2)	対象区域	1
(3)	文花地区の成立ち	2
2	文花地区の現況	
(1)	世代別人口の推移	3
(2)	産業構造の推移	3
(3)	土地利用	3
(4)	交通ネットワーク	4
(5)	災害発生時の危険度想定	4
(6)	景観・緑地	4
(7)	エリア別の現況	5
(8)	大規模敷地における計画	6
3	まちづくり計画の位置づけ	
(1)	東京都における上位計画等	6
(2)	墨田区基本構想	8
(3)	墨田区基本計画	8
(4)	墨田区都市計画マスタープラン	9
(5)	地域地区等	11
(6)	都市施設	11
(7)	墨田区景観計画	12
(8)	防災に関する計画	12
4	まちづくりの課題	
(1)	文花地区におけるまちづくりの課題	13
5	まちづくり方針	
(1)	文花地区におけるまちづくりの目標と整備方針	14
(2)	ゾーン別まちづくり方針イメージ	15
(3)	大規模敷地における整備方針	15
(4)	まちづくりの実現に向けて	16

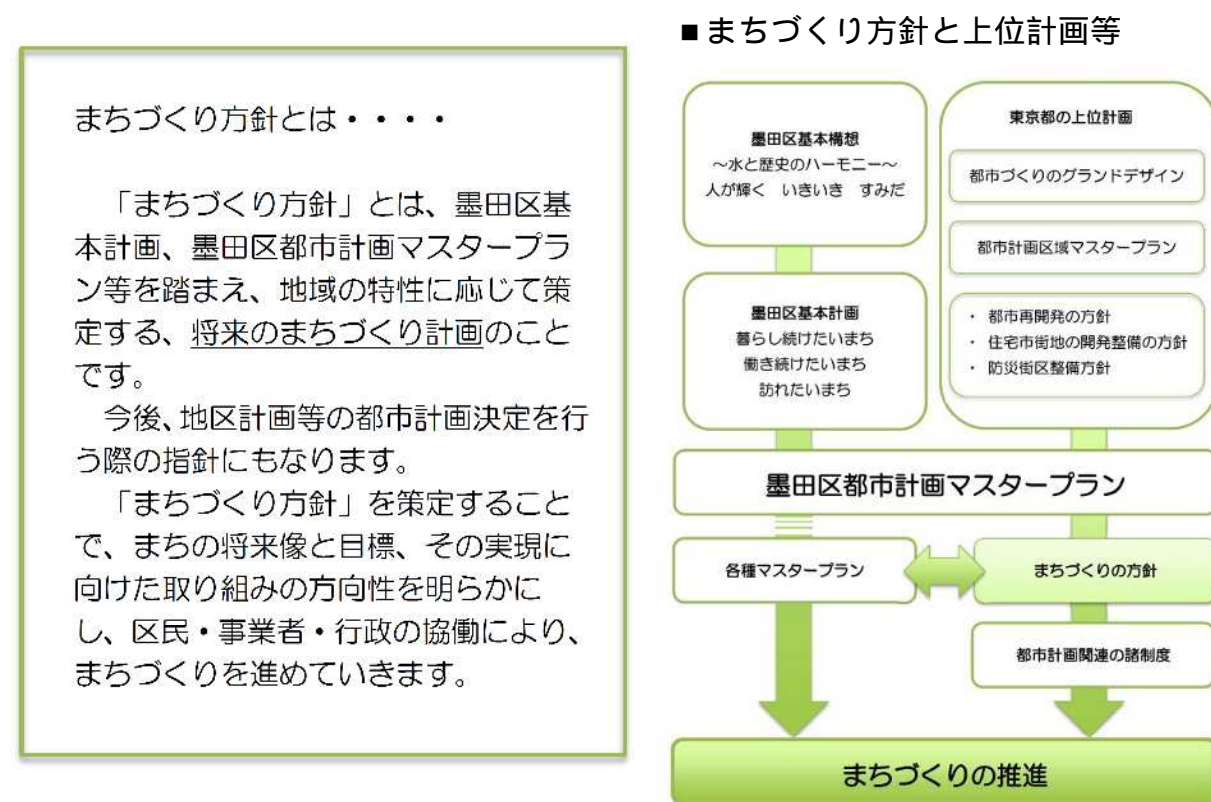
1 はじめに

(1) 策定の目的と位置づけ

文花地区においては、墨田区基本計画に基づき、旧曳舟中学校・旧西吾孺小学校の学校跡地への大学誘致に取り組んだ結果、旧すみだ中小企業センター及び学校跡地に大学が開設されることが決まりました。

また、同地区内では、都営住宅の建替えも進められているほか、大規模事業者による建替え計画も控えており、地域の暮らしと教育・文化・産業が調和する新たなまちづくりが期待されています。

このことから、地域との調和及び適正かつ健全な土地利用の誘導を図るため、文花地区におけるまちづくり方針を定めます。

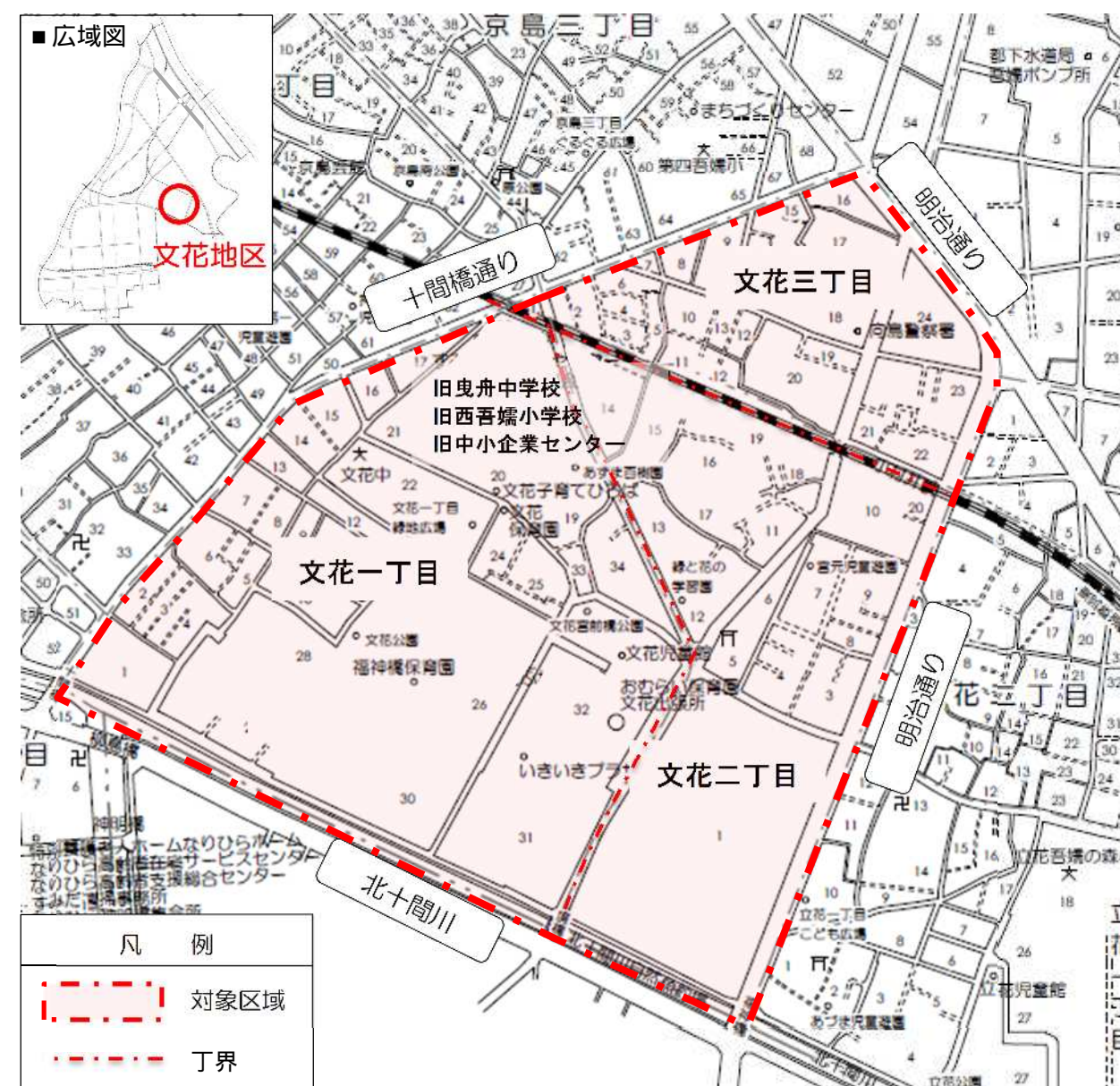


(2) 対象区域

対象区域は、明治通り、十間橋通り、北十間川に囲まれた文花一丁目、二丁目、三丁目とします。

対象区域の面積は、約 47.8ha です。

平成29年1月1日現在、人口は10,703人、世帯数は5,289世帯となっており、人口密度は約223.91人/ha、世帯密度は約110.65世帯/haとなっています。



1 はじめに

(3) 文花地区の成立

文花地区の成立

小村井の地名は古く、室町時代の文献には、すでに「小村江」という文字が見られます。“入江に面した小さな村”という意味から、小村江と呼ばれており、ここから、現在の「小村井」となったようです。

江戸時代の中頃には、中居堀が開削されたと推察されます。また、江戸時代後期の地図には、田地が広がる様子が描かれており、小村井の地名や、香取神社、梅園など、現在の文花地区につながる地名などがみられます。

明治に入り、水運に恵まれていたことから、多くの紡績工場などが集積し、明治37年には東武亀戸線が開通するなど、現在の文花のまちの形が形成されました。

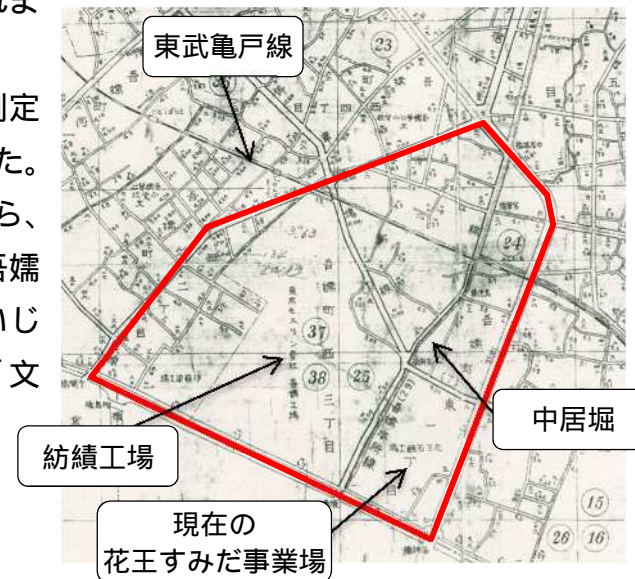
戦後は、曳舟中学校をはじめ、小学校や青年館など、多くの文教施設が整備され、昭和40年には、大規模工場の跡地に、都営住宅が建設されました。

昭和37年には、住居表示に関する法律の制定により、墨田区内の住居表示が変更になりました。「文花」の地名は、文教施設が多くあることから、「文」の字と、明治通りを挟んだ東側にある吾嬬神社に祀られている、主祭神弟橘姫（しゅさいじんおとたちばなひめ）から「花」の字を取り、「文花」と名づけられたといわれています。

■江戸時代後期の文花地区



■住居表示変更時の文花地区



区の災害等の歴史

墨田区は、隅田川と荒川に囲まれ、地面の高さが海面より低い「江東デルタ地帯」にあります。大部分が三角州、あるいは海岸平野を基礎地盤としているため、地盤条件は良好ではありません。

江戸時代、墨田区の南部地域は、明暦の大火（1657年）以降市街化が進み、武家屋敷を中心に、住宅・商業地域として発展してきました。一方、北部地域は、江戸市内に農作物を供給する農村地帯でしたが、隅田川一帯は、絶好の遊覧地として多くの人が訪れました。明治時代以降は、河川の水運や労働力の供給といった好条件により、近代工業（繊維・皮革・機械金属）を中心に、製造業のまちとして発展しました。

また、古くから、洪水や高潮、地震によって大きな被害を受けており、明治時代以降も幾度となく災害を経験してきました。

○1910年 「明治43年の大水」

荒川の堤防が決壊、水が引くまで1か月を要する地域もありました。治水のため、翌年より20年の歳月をかけ、荒川放水路（現荒川）の開削が行われました。

○1923年9月 「関東大震災」

地震に伴う火災により、南部地域の被害は、東京市全体の8割強に達する4.8万人の死者を出し、まちの多くが焼失しました。その後、被害の少なかった北部地域は、基盤が未整備なまま都市化が進み、工場の集積と合わせて労働人口が急増しました。1940年には、南部北部合わせて人口約48万人に達し、人口密度が400人/haを超える、高密度なまちが形成されました。

○1945年3月 「東京大空襲」

1945年3月の東京大空襲による火災によって、多くの死者と罹災者を出し、南部地域の96%、北部地域の57%が焼失しました。

戦後の高度経済成長時代には、地下水のくみ上げ等による地盤沈下の影響から、江東デルタ地帯は内水氾濫と高潮災害の危険性が高くなりました。あわせて、木造住宅密集地域の存在、交通渋滞、進む大気汚染など、防災や生活環境上の問題が大きな課題となっていました。

そうした中、1969年11月、東京都は、公共用地、工場跡地等を避難広場として活用し、その周囲を再開発することにより、震災対策、生活環境の改善、経済基盤の強化を図るため、「江東再開発基本構想」を作成しました。その中で、白鬚、四ツ木、亀戸・大島・小松川、木場、両国、中央の6地区が、防災拠点として選定されました。

■防災拠点再開発位置図



2 文花地区の現況

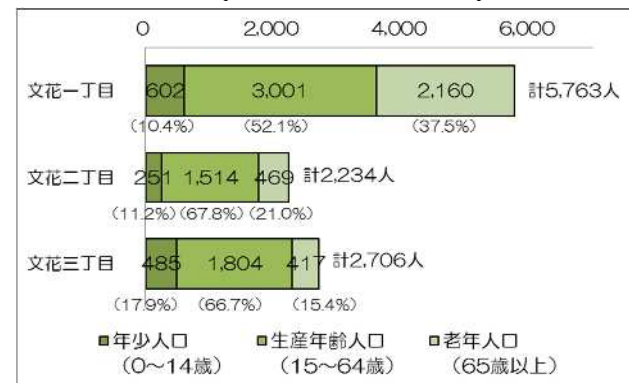
(1) 世代別人口の推移

文花地区の人口は、平成4年からの25年間で微増する中、老年人口は約2.3倍と増加が著しくなっています。地域別にみると、都営住宅が多くを占める文花一丁目は老年人口の割合が大きく、一方で、近年、マンション等の住宅が多くなった文花二丁目、三丁目では、年少・生産年齢人口の割合が高めとなっています。

■ 世代別人口の推移



■ 世代別人口 (平成29年1月)



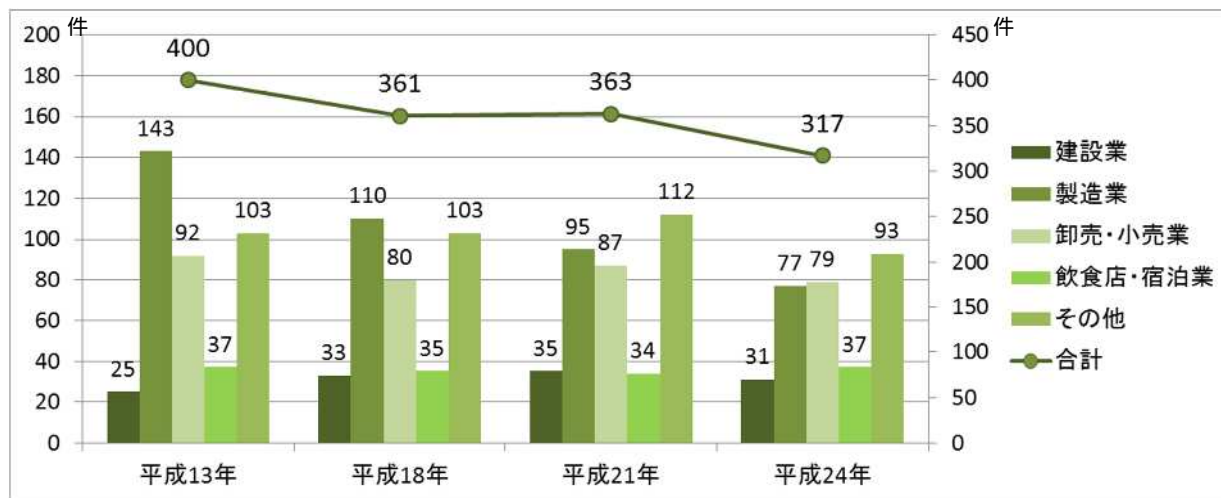
平成24年8月に外国人登録が廃止になったことに伴い、平成29年の数値は外国人を含んだ数値になっている。よって、平成24年以前の外国人を含まない数値との単純比較はできない。

(2) 産業構造の推移

事業所数は、平成13年から平成24年にかけて減少傾向にあります。

また、製造業も減少傾向にありますが、建設業、飲食店・宿泊業の数に大きな変化はありません。

■ 産業構造の推移

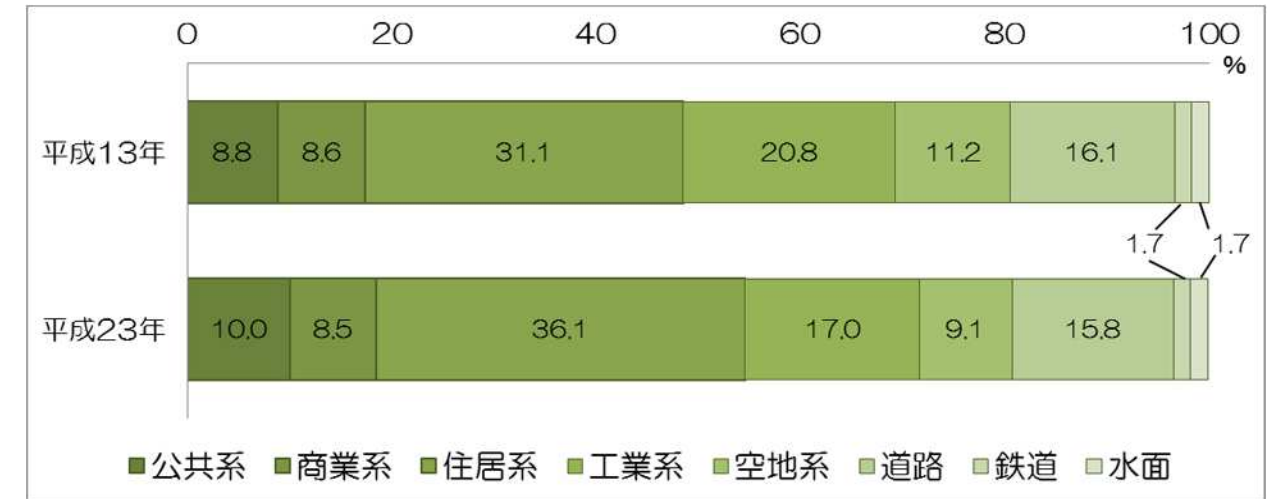


平成13年、18年は、事業所・企業統計調査の数値、平成21年、24年は経済センサスの数値を記載している。両調査の対象が異なるため、単純な比較はできない。
平成24年の「その他」には、「公務」は含まれない。

(3) 土地利用

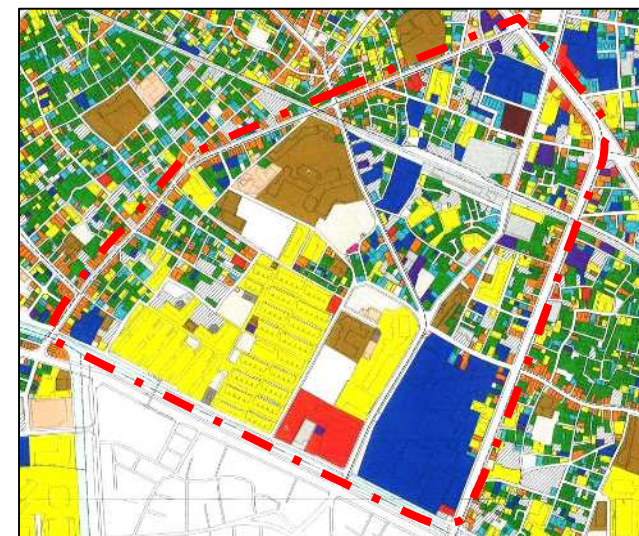
文花地区は、住宅と工場が混在した土地利用が中心となっていますが、工場跡地、幹線道路及び鉄道駅を中心に、集合住宅への土地利用の転換が進んでいます。

■ 土地建物用途の推移

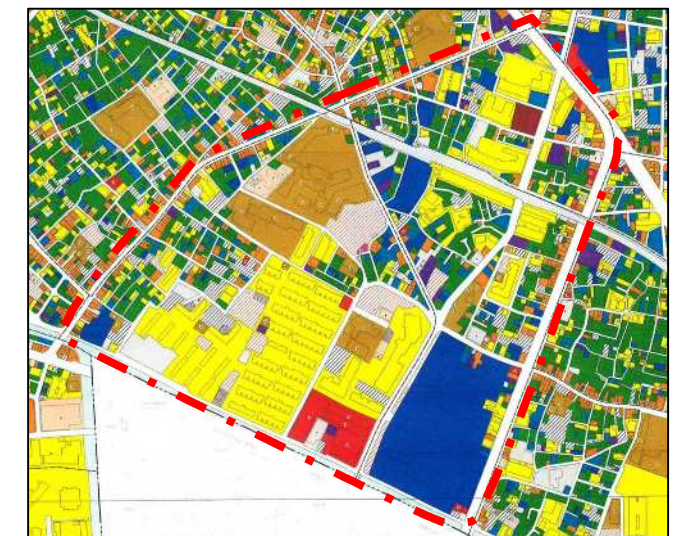


■ 土地建物用途現況図

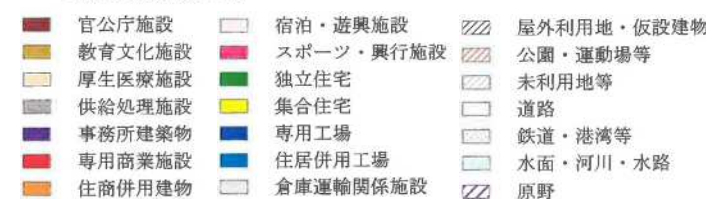
【平成13年】



【平成23年】



土地建物用途凡例



2 文花地区の現況

(4) 交通ネットワーク

墨田区の道路は、都市間を結ぶ幹線道路（水戸街道、京葉道路など） 拠点間を結ぶ地区幹線道路（曳舟川通り、曳舟たから通りなど） 地区内の日常生活に基本となる生活道路等で構成されています。また、公共交通網として、鉄道が8路線、バスが28系統運行しているほか、区内循環バスが3ルート運行しています。

文花地区内の主な交通ネットワークは、以下のとおりとなっており、交通利便性が比較的高い地域です。

【道路】幹線道路（明治通り）

地区幹線道路（十間橋通り、特別区道墨114号路線（一部曳舟たから通り））
生活道路等

【鉄道】東武亀戸線（曳舟駅～亀戸駅間）小村井駅

【バス】都 営 バ ス：明治通り（里22） 浅草通り（門33）

十間橋通り（上23・錦37）

区内循環バス：曳舟たから通り（北東部ルート）

■文花地区における交通ネットワーク



凡 例	
道路	
鉄道	
バス	都営バス
	区内循環バス

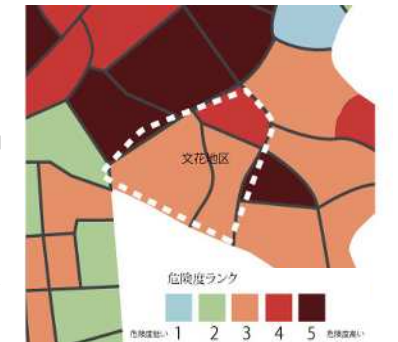
(5) 災害発生時の危険度想定

地震時

文花地区は、避難場所に指定されている一方、細街路が多く、密集市街地を形成しているエリアも残っており、東京都が実施した「地震に関する地域危険度測定調査（第7回）」（平成25年9月）では、文花地区の大部分が総合危険度ランク3（文花三丁目はランク4）に指定されています。また、隣接する京島地区は、都内で建物倒壊や火災の危険度が最も高い総合危険度ランク5に指定されています。

文花地区には、昭和56年以前に建築された建物棟数が、全体の約67.6%を占めていることから、延焼を防ぎ、避難場所を守るためにも、不燃化・耐震化は急務です。

■地震に関する総合危険度



出典
東京都「地震に関する地域危険度測定調査(第7回)」
(平成25年9月)

大規模水害時

文花地区は、いわゆるゼロメートル地帯に位置しており、水害への対策が必要です。特に近年では、地球温暖化とコンクリートによる浸透率の低下から、排水処理能力不足への対応が急務と言われています。

また、荒川が氾濫した場合には、最大5m未満の浸水、都市型水害の場合には、浸水がない地域が多くある一方で、2m未満の浸水が想定されている地域が存在します。

■墨田区洪水・都市型水害ハザードマップ(平成25年12月)



(6) 景観・緑地

墨田区のなかでも、昔から緑が多い地域であり、あずま百樹園などの公園や北十間川の水辺、都営住宅の敷地内や神社など、身近なところに緑があります。特に、歴史ある神社の大樹は、地域のランドマークとなっています。また、文花地区の特色として、住工商の混在した中低層のまちなみを形成している地域があるなか、文教施設や工場、都営住宅などの大規模施設が多く、建替えとともに大きく姿を変えてきた地域でもあります。

2 文花地区の現況

(7) エリア別の現況

文花地区は、地区内に避難場所（都営文花一丁目住宅一帯）の指定がなされています。
また、地区内を特性に応じてエリアに分けると、それぞれ次のような特色がみられます。

■ エリア図



避難場所

大学整備用地周辺エリア

旧曳舟中学校・旧西吾嬬小学校跡地は、まとまった大きな区画を形成している。

公園・緑地エリア

あずま百樹園や緑と花の学習園、歴史ある神社の香梅園など、豊かな緑地が多くみられる。

大規模事業場等エリア

大規模な敷地に事業場や量販店があり、まとまった土地利用がなされているが、一部に戸建てや集合住宅がみられる。

十間橋通り沿道エリア

空き店舗がみられるものの、沿道には商店街が形成されている。古民家を活用した飲食店など、特徴的な店舗の出店もみられる。

都営住宅等エリア

都営住宅や集合住宅など、まとまった区画を形成している。昭和40年代に建設された都営住宅が多く、一部団地で建替えを行い、居住水準の向上を図っている。

明治通り沿道エリア

沿道には、中低層住宅が多く存在している。また、小村井駅付近には、商業店舗の集積がみられる。

住工商混在エリア

住宅と工場や商業店舗が混在しており、老朽化した建物や空き家がみられる。また、エリア内には、多くの細街路が存在し、密集市街地を形成している。

北十間川沿いエリア

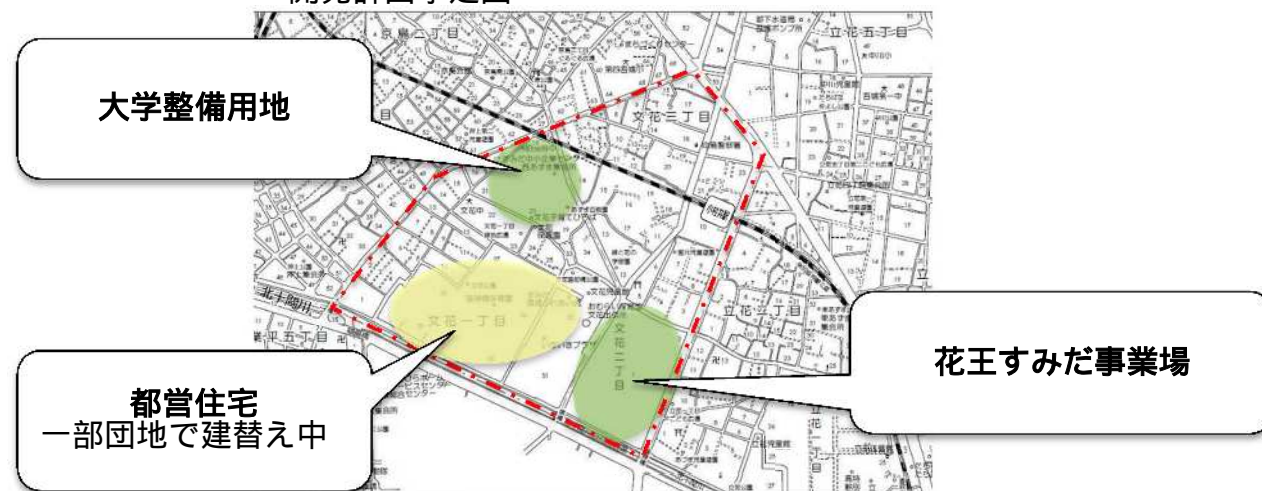
北十間川と川沿いの道路により、広い空間が創出され、東京スカイツリーへの眺望が良い。また、北十間川は護岸整備工事が完了し、親水テラスが整備されている。

2 文花地区の現況

(8) 大規模敷地における計画

文花地区では、現在、都営住宅の建替えが進んでいるほか、大きな2つの開発計画が予定されています。

■ 開発計画予定図



大学整備用地の概要

大学整備用地（旧曳舟中学校・旧西吾嬬小学校跡地及び旧すみだ中小企業センター）の一部を利用して、平成32年4月、学校法人電子学園が専門職大学を開設予定です。また、整備用地内の旧すみだ中小企業センターには、平成33年4月、千葉大学が「デザイン・建築スクール」を開設予定です。



花王すみだ事業場の概要

大正13年開設の「花王すみだ事業場」は、節目となる平成35年（操業から100周年）を目標に、生産機能を有する研究施設、オフィス機能を中心とした事業場に改修し、これにより収容能力が約1,000人拡充される予定です。



3 まちづくり計画の位置づけ

(1) 東京都における上位計画等

都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月策定）

都市づくりのグランドデザインとは

目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す東京都の行政計画です。2040年代を目標時期として設定しています。

・墨田区は、「中枢広域拠点（おおむね環状7号線内側の区域）」に位置づけられています。「文花地区」は、同計画の個別の拠点のうち「押上・曳舟・鐘ヶ淵・東京スカイツリー周辺」に属しています。示されている将来像は次のとおりです。

- 既存のものづくり産業の集積を生かした産学公の連携により、産業の活性化が進むとともに、市街地の機能更新と併せて住宅と産業の調和が図られ、活力があり、交流が生まれる市街地が形成されています。
- 北十間川の親水性向上や水上交通の活用などにより、歴史や文化を生かした、にぎわいのある水辺空間が形成されています。

東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

「都市計画区域マスタープラン」（平成26年12月改定）

都市計画区域マスタープランとは

都市計画法に基づき、東京都が広域的見地から都市計画の基本的な方針を定めるものです。

- 東京が目指すべき将来像（地域特性に応じた将来像を設定）
墨田区は、センター・コア再生ゾーンに位置づけられており、周囲の開発と連動した安全な市街地の形成、地場産業を残しつつ、先端産業への転換や育成が図られ、住工・住商が調和した活力ある複合市街地の形成、木造住宅密集地域の改善を図るための取組による地域の防災性の向上、潤いのある快適な都市空間の形成などが示されています。
- 区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分を指定）
主要な河川を除き、市街化区域に指定されています。
- 主要な都市計画の決定の方針（将来像の実現に向けた考え方）
地域特性に応じた、安全で快適な住宅市街地や、住・商・工などの調和がとれた複合市街地の形成などが示されています。

3 まちづくり計画の位置づけ

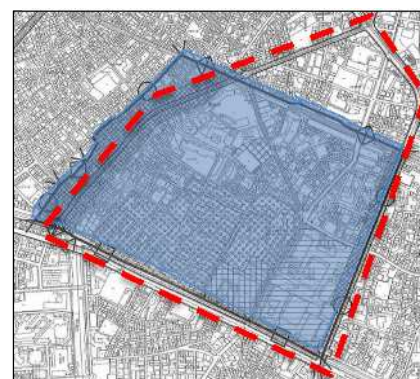
都市再開発の方針（平成27年3月改定）

都市再開発の方針とは

市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけるマスタープランのことで、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図るために策定するものです。

- ・文花一丁目、二丁目は、計画的な再開発が必要な市街地の中で特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区「再開発促進地区（2号地区）」に指定されています。
- ・地区の目標としては、「大規模な地震等に伴い発生する火災から住民の生命、身体等を保護するため、建築物の不燃化を促進するとともに、小中学校の統合に併せて跡地等を整備することにより、地域の防災性の向上を図る」こととしています。
- ・文花三丁目は、「再開発促進地区に至らないが、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区（誘導地区）」に位置づけられています。

■再開発促進地区 墨.2 文花地区（約42.0ha）



凡 例	
■	再開発促進地区
□	文花地区

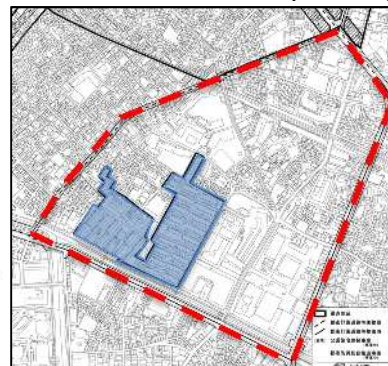
住宅市街地の開発整備の方針（平成27年3月改定）

住宅市街地の開発整備の方針とは

良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランのことで、「住宅市街地の開発整備の目標」、「良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」、「重点地区等の整備又は開発の方針」を定めています。

- ・都営住宅は、住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区として「重点地区」に位置づけられています。
- ・地区の目標としては、「居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る」こととしています。

■重点地区 墨.9 文花一丁目地区（約7ha）



凡 例	
■	重点地区
□	文花地区

防災都市づくり推進計画（平成28年3月改定）

防災都市づくり推進計画とは

東京都震災対策条例に基づき、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、主に、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、安全で良質な市街地の形成及び避難場所等の確保など、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的として定める計画です。

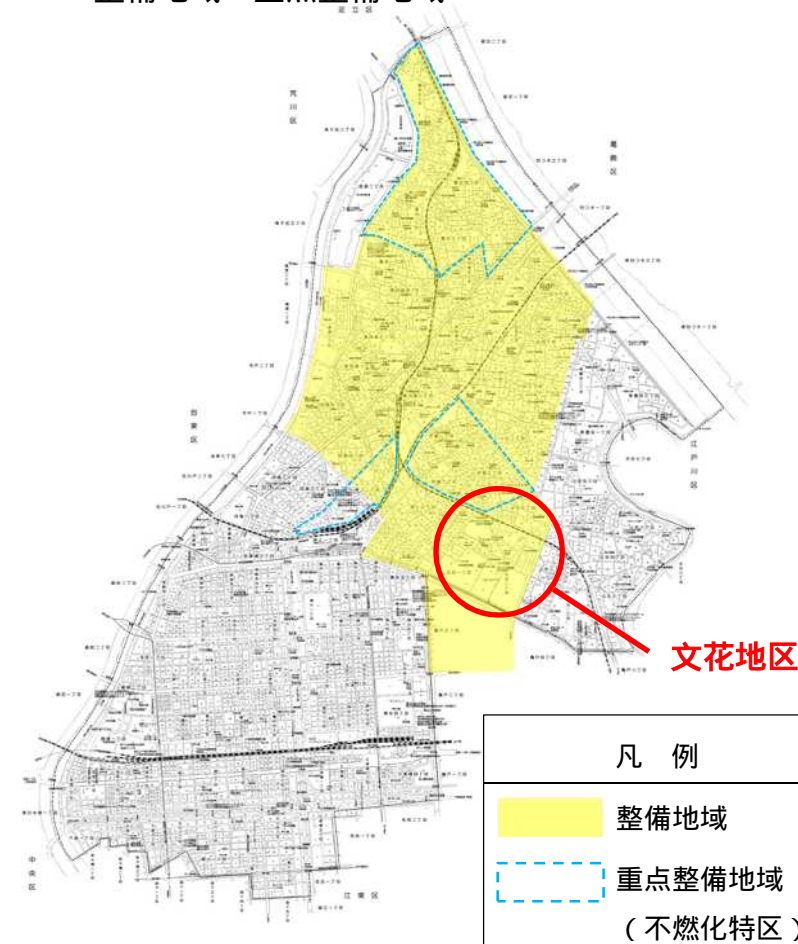
文花地区は、同計画の整備地域「墨田区北部・亀戸地域（墨田区・江東区）」に指定されています。

整備地域とは、地域危険度が高く、かつ、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域に指定し、防災都市づくりに係る施策を展開する区域です。

また、重点整備地域とは、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地域として、木造住宅密集地域の改善を一段と加速するため特に改善を必要としている地区について従来よりも踏み込んだ取組を行う「不燃化特区」の区域です。

都営文花一丁目住宅一帯は、比較的大きなオープンスペースがあるものの、その他の地区では、現在でも狭あい道路や狭小敷地が多く見られ、老朽木造建築物の建替えが進んでいないなどの防災上の課題を抱えています。

■整備地域・重点整備地域



凡 例	
■	整備地域
□	重点整備地域 （不燃化特区）

3 まちづくり計画の位置づけ

(2) 墨田区基本構想

(平成17年11月策定)

墨田区基本構想とは

めざすべき墨田区の将来の姿と協治（ガバナンス）のみちすじを示すものであり、計画的な区政運営を進めるにあたって区民と区が協働していくための指針となるものです。

墨田区基本構想では、「～水と歴史のハーモニー～ 人が輝く いきいき すみだ」を基本理念として、次の5つの基本目標を掲げています。

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

(3) 墨田区基本計画

(平成28年6月策定)

墨田区基本計画とは

墨田区基本構想に描かれた将来の姿を区民、事業者、区の協働によって実現するため、本区における最上位の総合計画として策定したものです。

○「夢」実現プロジェクト

墨田区基本計画において、「すみだで暮らす人、働く人、訪れる人の夢や希望がかなえられている状態」を「すみだの夢」と定義しています。

「夢」実現プロジェクトとは、「すみだの夢」の実現に向けて、墨田区基本計画全体をけん引するプロジェクト事業のことです。

すみだの将来を見据えた「まちづくり」とそれを担う「ひとづくり」を軸に、さまざまな分野の施策を横断的に関連づけ、相乗的な効果を発揮できるように、基本計画の施策体系とは別に設定しています。

「夢」実現プロジェクトは、「暮らし続けたいまち」、「働き続けたいまち」、「訪れたいまち」の3つのプロジェクト事業と、それら事業をさらに発展させていくための「シティプロモーション戦略」から構成されています。

区民や事業者、地域で活動するさまざまな団体等と行政が「すみだの夢」を共有し、力を結集して、それぞれの役割を果たすことにより、その実現をめざします。

○計画の内容

基本構想で掲げた5つの基本目標ごとに、政策・施策の内容を示しています。

今後、文花地区のまちづくりを進めるうえで、関係する主な政策と将来像は次のようになっています。

●水と緑を活かした、美しい景観をつくる

区民や来街者にうるおいとやすらぎを与える水辺空間が創出されるとともに、まちのなかに豊かな緑が広がる等、すみだらしい調和のとれた美しい景観を多くの人が楽しんでいます。

●多様な都市機能が調和したまちをつくる

職・住・学・遊など、多様な都市機能が調和し、バランスが取れた便利で快適なまちとなっており、誰もが心豊かに暮らしています。

●新しい価値を創造し、産業の進化・発展を図る

企業の後継者や若手企業家がすみだのものづくりをけん引し、個々の企業がもつ高い技術力がさまざまなアイデアと融合することで、付加価値の高い製品が生まれています。また、ベンチャー企業等の立地が進み、これまでの産業の集積と新しい産業の進出による新陳代謝が生まれ、本区のものづくりが進化・発展しています。

●こだわりをもった魅力ある商業・サービス業の集積を進める

消費者ニーズを的確にとらえ、より豊かに生活を提供するとともに、こだわりをもった魅力的な商業・サービス業が多数集積しています。また、地域の特色をもったにぎわいある商業空間が広がり、区内外の消費者が買い物を楽しんでいます。

●災害や犯罪から身を守る、安全・安心なまちとしくみをつくる

さまざまな災害に対応できる強靱なまちづくりが進んでおり、区民及び地域の多様な主体が連携して、防災及び防犯行動力を発揮することで、多くの区民が安全に、安心して暮らしています。

3 まちづくり計画の位置づけ

(4) 墨田区都市計画マスタープラン

(平成20年3月改定)

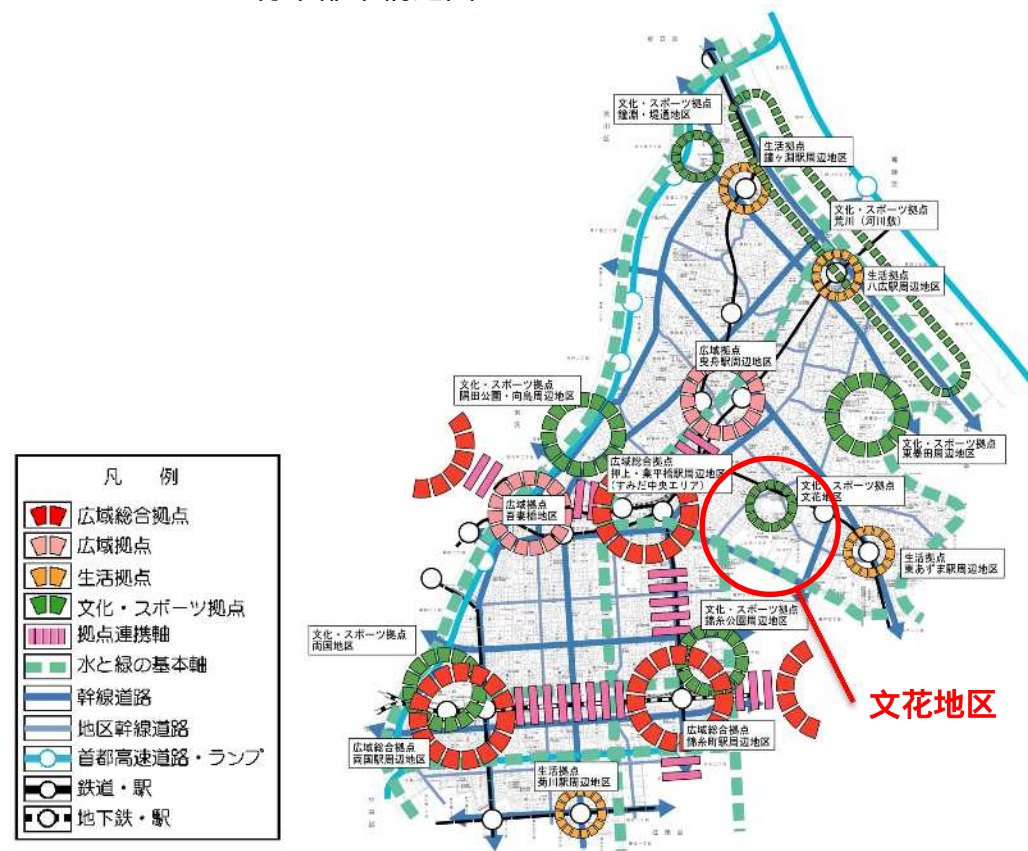
墨田区都市計画マスタープランとは

都市計画法に基づく都市計画に関する区の基本的な方針であり、墨田区基本構想・墨田区基本計画を上位計画とし、そこに掲げる5つの基本目標の達成をめざすものです。また、区の将来都市像とその具体化の方策について示しています。

将来の都市構造（拠点・都市軸）

- ・文花地区は「文化・スポーツ拠点」として位置づけられています。
- ・あずま百樹園、緑と花の学習園や文花テニスコートのほか学校跡地も含めて「文化・スポーツ拠点」として整備します。
- ・北十間川が「水と緑の基本軸」のうち、「内部河川軸」に位置づけられています。内部河川は、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。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。

■ 将来都市構造図



道路等の整備の方針

○ 幹線道路

文花地区の幹線道路は、明治通りです。明治通りの一部は、平成27年度から10年間で優先的に整備する路線（優先整備路線）に指定されています。

○ 地区幹線道路

文花地区の地区幹線道路は、十間橋通り、特別区道墨114号路線（路線の一部を曳舟たから通りといいます。）です。大規模な開発と一体的に整備するとともに、防災上の視点などから優先順位を決め、整備を進めることとしています。

○ 主要生活道路・生活道路

文花地区には多くの主要生活道路等があります。整備にあたっては、地域の合意を得ながら進めることとしています。

防災に関する分野の方針

- ・文花地区は、墨田区における防災区画化計画の「避難地」となっており、明治通り沿道は「延焼遮断帯」、十間橋通りの一部は「避難路」となっています。
- ・防災区画化計画と避難地、避難路、活動拠点、主要生活道路の整備を推進するため、市街地整備、不燃化助成、耐震化助成などにより建築物の防災性を強化し、延焼火災防止に向けた対策に引き続き取り組みます。また、大規模敷地での開発やまちづくりの中で、防災上有効な公開空地等が確保されるよう誘導します。

■ 区内の避難場所



■ 墨田区における防災区画化計画



3 まちづくり計画の位置づけ

定住に関する分野の方針

- ・住工商が複合・調和するまちの特性や地域コミュニティに配慮した住宅・住環境のあり方について検討します。
- ・路地空間や長屋、趣のある街並みなどを活かしながら、防災性の向上を図り、下町らしい魅力ある住環境の整備を進めます。

環境に関する分野の方針

- ・地球環境の保護のため、「すみだ環境の共創プラン」に基づいた環境の維持、回復及び創造や環境との共生への取組を推進します。また、有害物質の排出の低減、省資源や省エネルギーの普及、リサイクルの推進など、危機的状況にある生活環境の改善に向けて、まちづくりの中で総合的に取組みます。
- ・地区内の自然空間の積極的な保全と活用を進めるとともに、北十間川における親水空間の整備を進め、水と緑のネットワーク化や、うるおいとやすらぎの空間づくりを進めます。

景観に関する分野の方針

- ・東京スカイツリーの見え方、趣のある街並みとの調和など、東京スカイツリーを活かしながら、新しいすみだをイメージできる魅力とにぎわいある景観形成を進めます。



産業に関する分野の方針

- ・身近な地域で買い物が可能となる利便性の高いまちづくりを進めるため、商店街の環境整備を進めるとともに、魅力ある商業空間の形成を進めます。
- ・職住近接のまちの成立ちを基本として、住宅と工場等の調和を図るとともに、産業をまちづくりの中に活かし、ものづくりのまちとして活力を高めます。

地域別構想

- ・文花地区は、地域別構想では、「東墨田・立花・文花地域」に位置しています。
- ・団地の建替えや学校跡地の活用を含め、文化機能の導入を推進し、拠点性を高めます。
- ・木造住宅の密集するエリアでは、建物の不燃化・耐震化及び建替えに合わせた道路の拡幅を推進します。
- ・幹線道路（明治通り）及び地区幹線道路（十間橋通り）沿道では、市街地の防災性向上のため、火災の延焼拡大を防止する延焼遮断帯の形成を推進するとともに、広域交通網を完成させるため、未整備部分の整備を促進します。

■ 文花地域の整備構想図



■ 土地利用・都市施設等の整備構想図



3 まちづくり計画の位置づけ

(5) 地域地区等

用途地域・建ぺい率・容積率・日影規制

文花地区は、概ね準工業地域が指定されていますが、都営住宅や学校周辺には第一種住居地域が指定されています。また、幹線道路沿いは商業系用途地域が指定されており、住工商が混在した用途地域指定となっています。



防火地域等

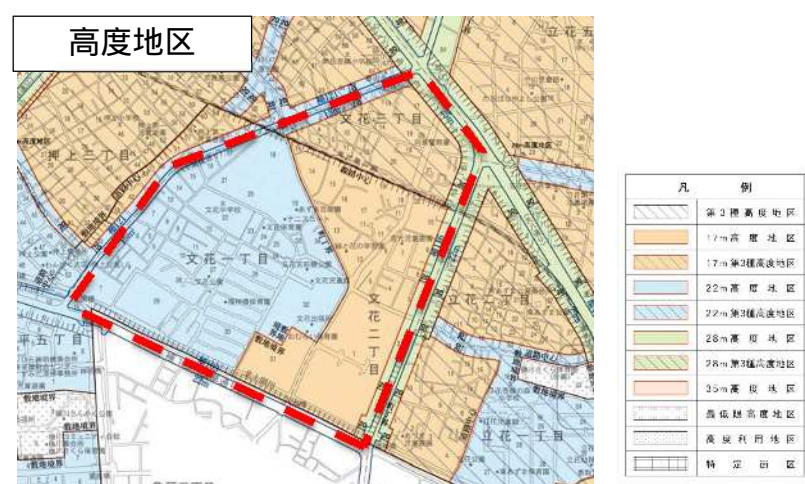
文花地区は、避難場所の周辺に延焼遮断帯を形成する必要があることから、大部分を防火地域に指定しています。



高度地区

避難場所である「都営文花一丁目住宅一帯」の周辺には、延焼遮断帯の形成及び、避難路確保の観点から、明治通り沿道などに最低限高度地区を指定しています。

また、まちなみのスカイラインを整える観点から、高度地区（最高限度）を指定しています。



(6) 都市施設

都市施設とは

都市計画に定める、活発な都市活動や利便性の高い区民生活を支えるための道路、公共交通、人々に潤いと安らぎを与える公園・緑地等のことです。

文花地区に係る都市施設の主なものは次のとおりです。

【都市計画道路】

- ・幹線道路：明治通り（環状4号線） 計画幅員25m（現況幅員約22m）
：明治通り（補助116号線） 計画幅員22m（現況幅員約22m）
- ・地区幹線道路：十間橋通り（補助121号線） 計画幅員15m（現況幅員約11m）

【都市計画公園・緑地】

- ・児童公園：あずま百樹園（植栽・広場遊戯施設）約0.36ha

■都市施設図



3 まちづくり計画の位置づけ

(7) 墨田区景観計画

(平成29年6月改定)

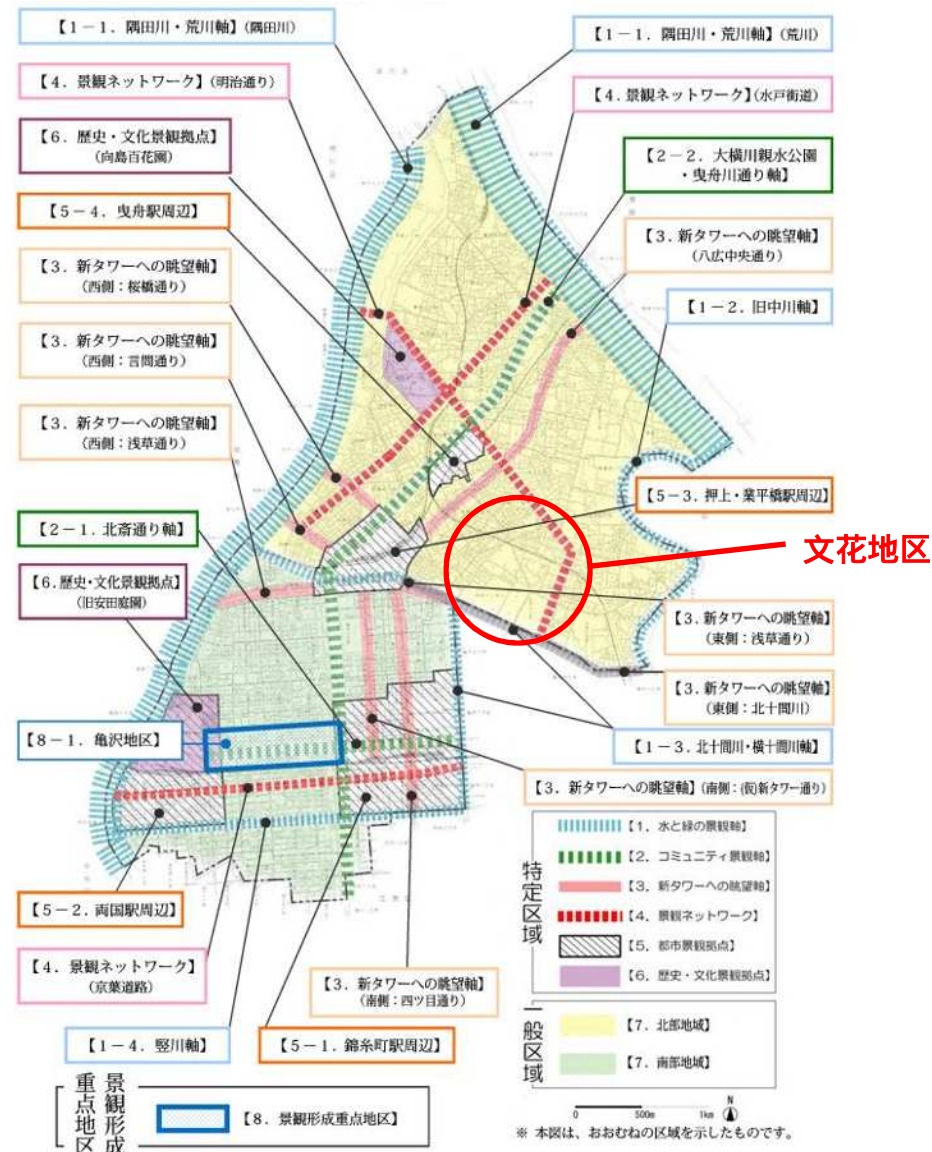
墨田区景観計画とは

景観法に基づき策定する良好な景観の形成に関する計画のことで、墨田区は、平成21年に策定し、平成29年に一部改定しました。

「水辺と歴史に彩られ、下町情緒あふれる『すみだ風景づくり』」を実現するため、区民・事業者・区の協働により、景観まちづくりを推進しています。

文花地区は「一般区域（北部地域）」のほか、「水と緑の景観軸」「新タワーへの眺望軸」（北十間川）、「景観ネットワーク」（明治通り）に位置づけられています。

■ 区域図



(8) 防災に関する計画

不燃化促進計画から防災区画化計画へ

地震による延焼火災の被害を最小限にとどめるには、都市の耐震化・不燃化が必要ですが、市街地開発事業などの手法では多くの費用と時間を要します。

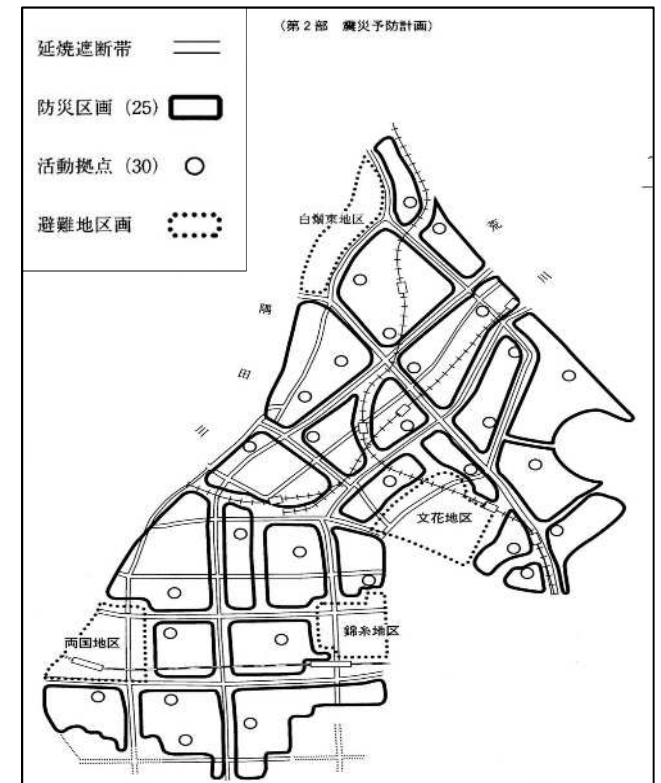
そこで、本区においては、効率的に避難地及び避難路の安全性を確保するため、概ね30年以内に「逃げないですむ燃えないまちづくり」を達成することを目標に、1979年(昭和54年)に「不燃化促進計画」を策定しました。

続いて、1983年(昭和58年)には、「防災区画化計画」を策定します。

この計画は、地域の防災対応力が及ぶ可能な範囲で区内を25の地区に区画(概ね50ha程度)するとともに、各区画の外側を延焼遮断帯として不燃化し、区画内部を防災活動拠点とすることで、ソフト面における地域防災体制の確立を計画的に図ろうとするものです。

現在、各区画内のすべての区立小学校等34箇所では防災活動拠点会議が設置され、地域ぐるみの防災活動体制の確立を図っています。

■ 防災区画図



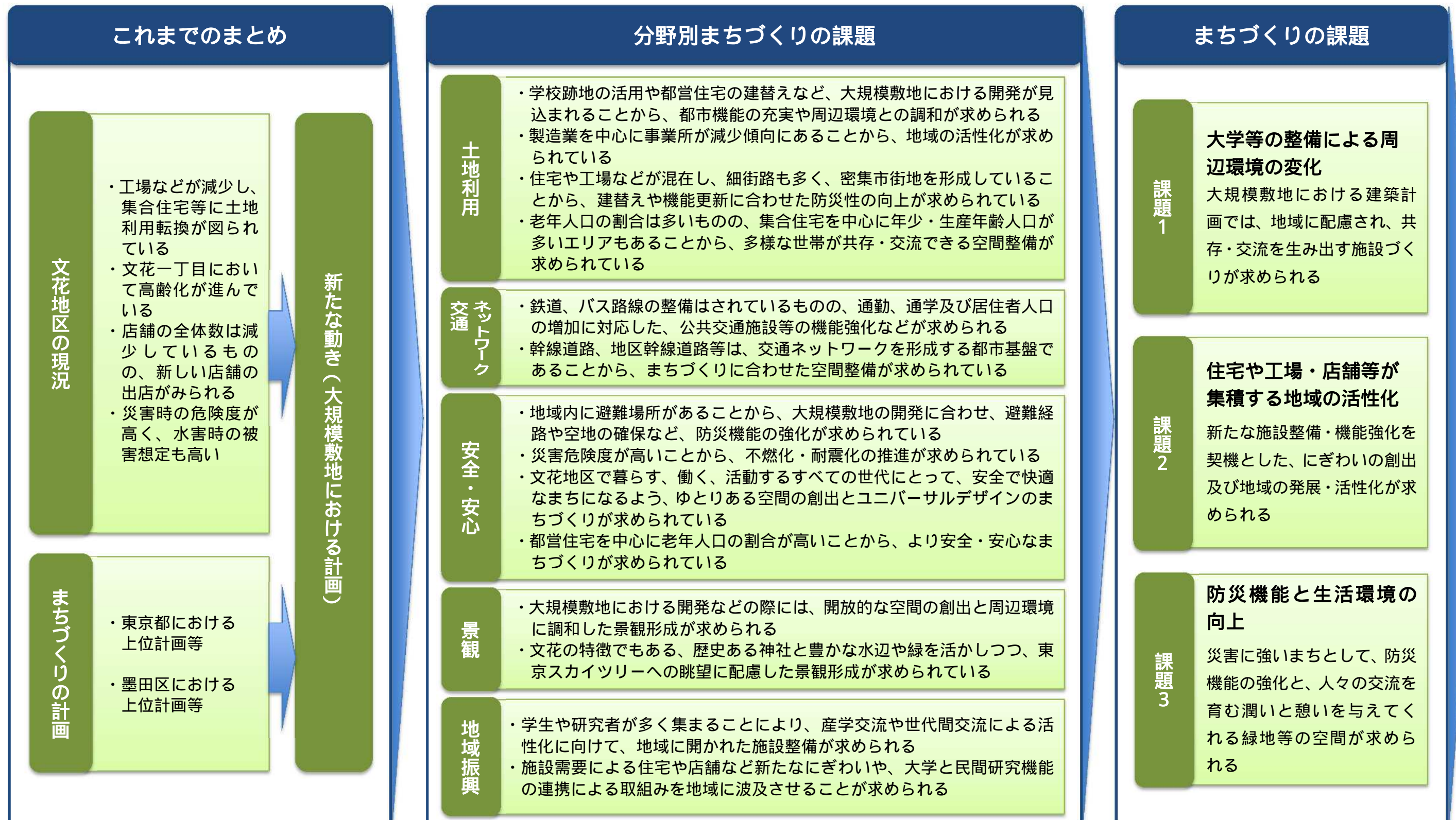
不燃化促進事業

墨田区では、市街地の防災性を向上し、区民の生命と財産を守るため、全国に先駆けて1979年(昭和54年)から不燃化促進事業を導入し、避難地、避難路及び主要生活道路沿道の不燃化費用の助成や、建替え誘導支援等を行い、地域の実情に合わせて不燃化を促進しています。この不燃化促進事業を最初に実施した地区が、「文花地区」「両国地区」の2地区です。現在、墨田区全体の不燃化率は、約69.3%(平成27年度末)となっています。

4 まちづくりの課題

(1) 文花地区におけるまちづくりの課題

文花地区の現況やまちづくりの計画と、今後の大規模敷地における計画などを踏まえ、当地区でまちづくりとして解決すべき課題を抽出し分野別に整理します。
さらに、文花地区全体として解決すべき課題を3つにまとめ、まちづくり方針の目標を導き出します。



5 まちづくり方針

(1) 文花地区におけるまちづくりの目標と整備方針

文花地区は、古くから学校などの文教施設が集積し、歴史ある神社と北十間川に続く緑地が地域に潤いを与えるなど、下町らしい風情のあるまちなみが形成されています。

また、近年では、特徴的な店舗が出店するなど、新たな文化を取り込みながら成長を続けており、大学や研究施設の整備を契機に、更なる発展が期待されています。

こうした歴史や新たな動きを踏まえ、「文花地区まちづくり方針」では、3つの目標とそれに対応する整備方針を掲げ、人々の暮らしと教育・文化・産業の調和したまちづくりを進め、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を形成するまちづくりを推進します。

まちづくりの目標

目標 1

人々の暮らしと教育・文化・産業の
調和したまちづくり

目標 2

教育・研究・開発機能の連携による
相乗効果と地域活性化

目標 3

安全・安心で快適な生活環境を形成
するまちづくり

まちづくりの整備方針

整備方針 1

- ・大規模敷地における建築計画では、地域の暮らしや、地域産業との調和を意識した施設整備や施設配置に配慮
- ・地域開放を意識した施設づくりにより、教育・文化・産業の理解を深め、新たな地域交流を促進

整備方針 2

- ・大学及び民間研究機能が集積・相互連携を図り、実践的な教育の推進、時代の先端を捉えた研究・開発の強化を促進し、地域のものづくり機運醸成に寄与
- ・学生や研究者等が多く集まることから、新たな住宅需要や商業店舗の進出により建物更新が促進され、地区内の経済活性化を誘発

整備方針 3

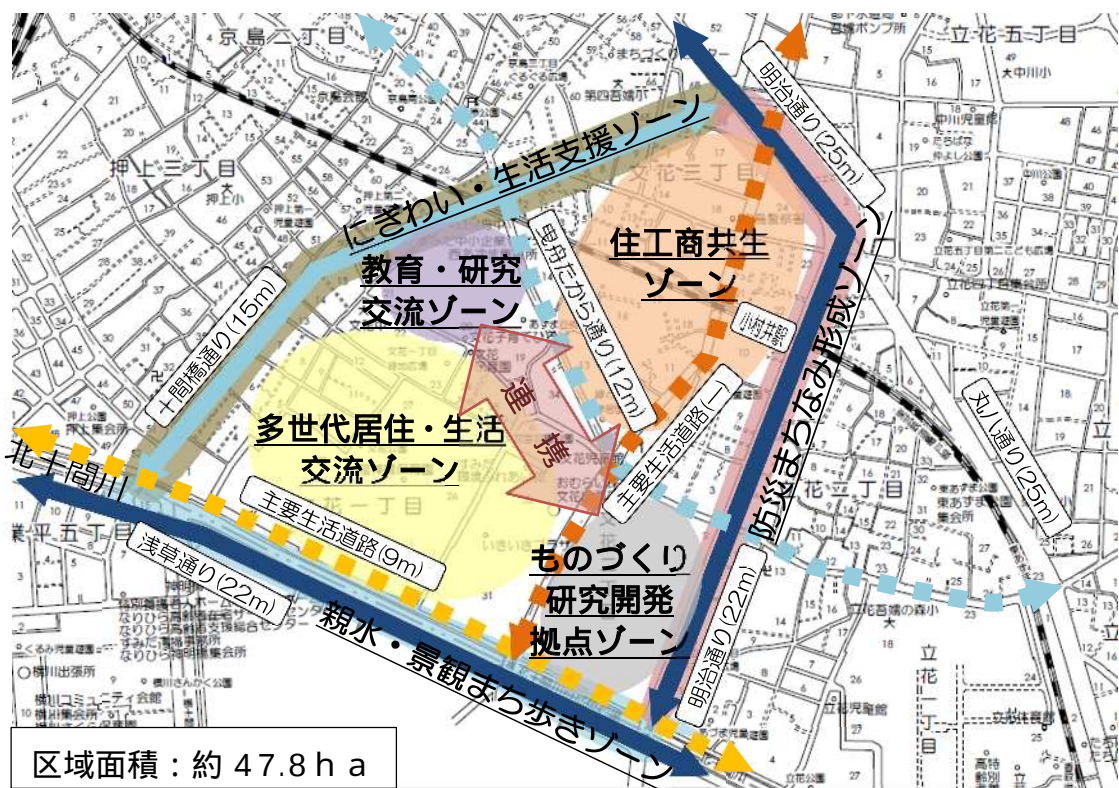
- ・不燃化促進による燃えないまちづくり、延焼遮断帯形成による災害に強い避難路及び避難場所の確保
- ・避難場所と隣接する大規模事業場の連携強化による防災性の向上
- ・防災機能の向上及び安全で快適なまちづくりのための空間を確保
- ・東京スカイツリーを望み水辺と緑を感じる景観（北十間川沿い）周辺建物との調和に配慮した景観（明治通り沿い）形成を促進
- ・生活の中で緑を身近に感じ、人々に潤いと憩いを与える緑化の推進

まちづくりの推進

5 まちづくり方針

(2) ゾーン別まちづくり方針イメージ

文花地区の現況や地域の特性に応じて設定された各ゾーンに、まちづくりの目標と分野別方針に基づいて、以下のとおり、まちづくり方針イメージを定めます。



凡 例	種 類	計画幅員
	都市計画道路	幹線道路 22m、25m
		地区幹線道路 15m
	上記以外の道路	12m
		主要生活道路 9m
		—(現況幅員 15m)

にぎわい・生活支援ゾーン	防災まちなみ形成ゾーン	親水・景観まち歩きゾーン
- 快適な歩行空間と、生活利便施設が充実する、にぎわいのあるまち - 学生や研究者等が多く集まることで生まれる新たな需要により、環境整備が進み、延焼遮断帯の機能が確保された、安全・安心なまち	- 駅を中心に商業店舗が集積する、にぎわいのあるまち - 学生や研究者等が多く集まることで生まれる新たな需要により、環境整備が進み、延焼遮断帯の機能が確保された、安全・安心なまち	- 水辺や緑の潤いのおかげで、東京スカイツリーを望みながら、多くの人がまち歩きを楽しむまち - 北十間川を中心に、地域の憩い・やすらぎの場となる空間が形成され、水と緑の潤いある景観が形成されたまち

教育・研究交流ゾーン
- 複数の大学が開設されることにより、大学同士の交流はもとより、多くの学生及び研究者と地域住民との交流が生まれるまち - 施設の地域開放やセミナー・イベントなどを通じた生涯学習の場であるとともに、防災拠点の機能を有する地域に開かれたまち
多世代居住・生活交流ゾーン
- 大規模な都営住宅の建替えが進み、避難場所としての機能が確保されたまち - 学生や研究者等が多く集まることで生まれる新たな需要により、環境整備が進むまち - 豊かな緑地や公共空間を中心に、地域の住民や福祉施設の利用者などの交流が生まれ、地域による見守りや多世代がふれあうまち
住工商共生ゾーン
- 学生や研究者等が多く集まることで生まれる新たな需要により、環境整備が進み、地域の産業と教育・研究機関が連携・交流し、人々の暮らしと調和するまち - 住宅の質の向上と不燃化・耐震化が促進され、延焼遮断帯の機能が確保された安全・安心なまち
ものづくり研究開発拠点ゾーン
- グローバルな研究開発の拠点として、文花地区の産業・文化をリードするまち - 一時避難機能や延焼遮断帯の機能を確保することなどにより、地域の防災性向上に寄与するまち - 北十間川との連続性に配慮した、緑豊かな景観が形成されたまち

(3) 大規模敷地における整備方針

大規模敷地において、現在建築計画が予定されているゾーンの整備方針を下記のとおり定めます。

教育・研究交流ゾーン
- まちに溶け込むキャンパス - 地域の住宅や工場などに溶け込みやすいような建物等の整備 - あずま百樹園の緑に溶け込む緑地の整備 - 大学同士の交流を促す開放的なキャンパス - 学生や教員の交流・協創を促すバリアフリーなキャンパス - 地域に開かれたキャンパス - セミナーやイベントなどを通じて、大学と地域住民が交流するキャンパス
多世代居住・生活交流ゾーン
- 老朽化した都営住宅の建替えにより、耐震化、バリアフリー化された良質な住宅を供給するとともに、環境負荷の低減、緑の充実を図る - 高層化・集約化により土地の有効利用を図ることで、防災性の向上に資する広場や緑地を整備 - 地域の課題に対応した福祉・交流機能等の整備・展開
ものづくり研究開発拠点ゾーン
- 周辺環境への影響に配慮しつつ、高度利用を図ることにより、空地を確保し、地域の防災性を向上 - 敷地の細分化を防止し、健全な土地利用と良好な景観形成を推進 - 屋外広告物の規制等による、周辺のまちなみに配慮した景観形成や緑化への取組みを推進

5 まちづくり方針

(4) まちづくりの実現に向けて

まちづくりの進め方

まちづくりの実現にあたっては、区民・事業者・行政が、この方針に示す目標と整備方針を共有し、協治（ガバナンス）の考え方のもと、協働してまちづくりを進めていきます。

今後、新たに大規模敷地における開発が計画された場合や、まちづくり機運の高まりにより、地域の詳細な方針を定める必要が生じた際には、まちづくり方針の考え方を踏まえ、地域特性や周辺環境を考慮し、まちづくりの検討範囲やその内容、手法について検討していくことになります。

その際には、地域のみならず、きめ細やかな検討や意見交換等を十分に行い、より良いまちづくりの実現に向けて、合意形成を図っていきます。

また、必要に応じて、まちづくりの内容等を都市計画や条例に定めることで、まちづくりの実現を確実なものとしていきます。

まちづくりの具体例

「ものづくり研究開発拠点ゾーン」においては、良好なまちづくりの実現に向けて、「地区計画」という手法の活用を検討しています。

地区計画とは

住民と区市町村が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて、都市計画に定める地域ルールのことです。

地区計画の構成

- 地区計画の目標
- 地区計画の方針
- 地区整備計画

地区整備計画で定められる内容



ものづくり研究開発拠点ゾーンにおける具体的なまちづくり例

■ 地区計画名称 （仮称）文花二丁目南地区地区計画（案）

● 地区計画の目標

- ・ 市街地の防災性の向上及び快適な都市空間の形成

● 土地利用の方針

- ・ 住宅・業務・商業が調和した土地利用
- ・ ゆとりと潤いのある空間利用

● 地区施設の整備の方針

- ・ **道路と一体となった広場や緑地等の整備**により、災害時の地域の防災性の向上及び快適な都市空間を形成

● 建築物等の整備及び規制・誘導の方針

- ・ 敷地内の空間確保等及び延焼遮断帯の形成による不燃化の促進
- ・ **周辺環境への影響に配慮しつつ、高度利用を図ること**により、敷地内に空地を確保し、市街地の防災性の向上に寄与

* 赤字で示した内容を地区整備計画に定めるほか、良好な景観形成等を目的に、「風俗営業等の禁止」、「敷地細分化の抑制」、「屋外広告物の規制」などを定めることを想定しています。

■ 計画イメージ

周辺環境への影響に
配慮した高度利用

景観に配慮した
まちなみの形成

建築物を敷地の中心
に集約し、外周部にゆ
とりある空間を創出

広場や緑地の整備に
より、周辺住民の憩い
空間を創出

北十間川沿いに緑地
を整備し、快適な都市
空間を形成

歩道状空地を整備し、
歩行者空間を形成

