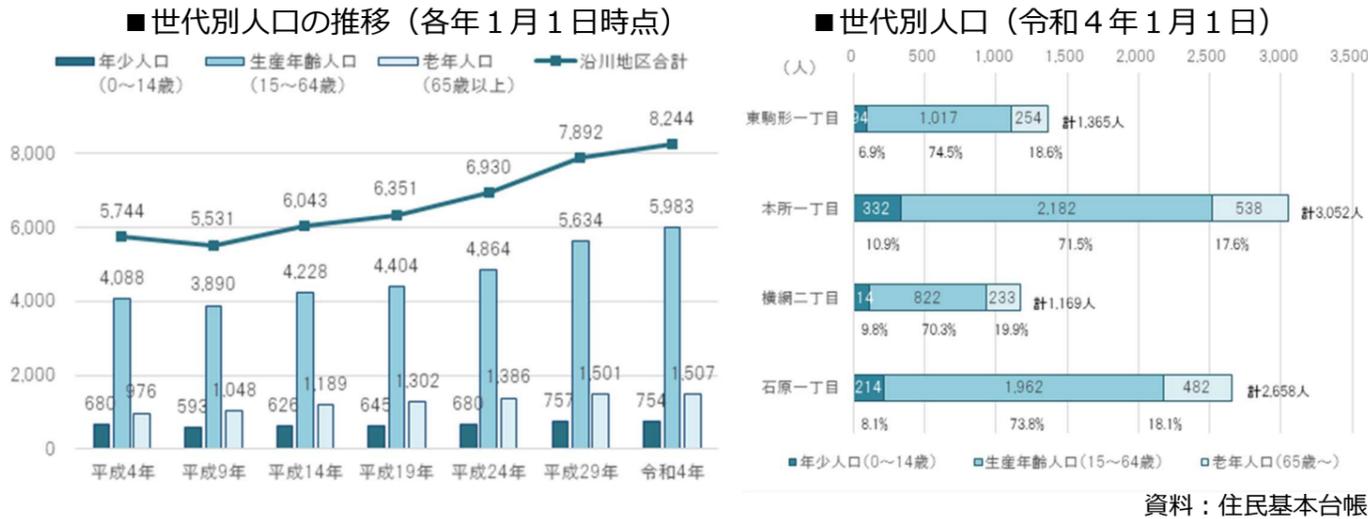


### 3 隅田川沿川地区の現況

#### (1) 世代別人口の推移

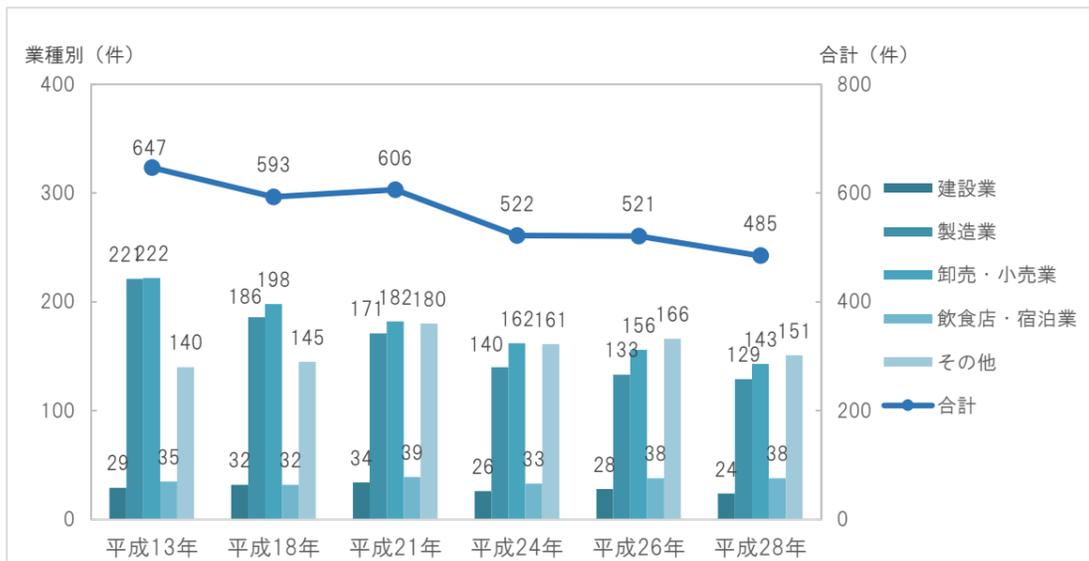
令和4年1月1日現在、地区の人口は8,244人、人口密度は約176.15人/haとなっています。世代別人口の推移を見ると、近年どの世代もほぼ同じ比率で増加傾向にあります。



#### (2) 産業構造の推移

地区の事業所数は、平成13年から平成28年にかけて減少傾向にあります。特に製造業、卸売・小売業の事業所数の減少傾向が顕著にみられます。

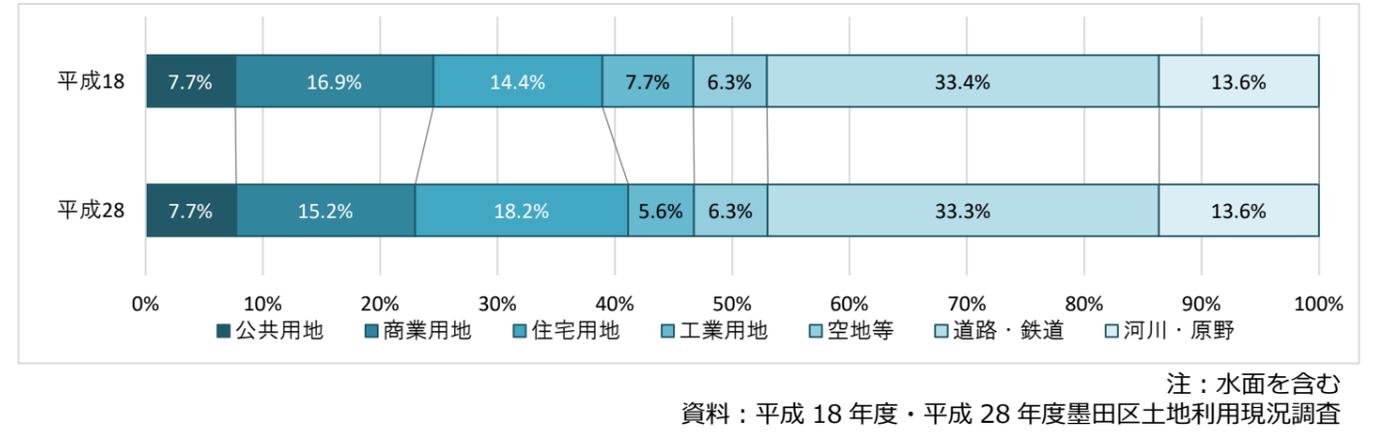
■ 隅田川沿川地区の業種別事業所数



#### (3) 土地利用

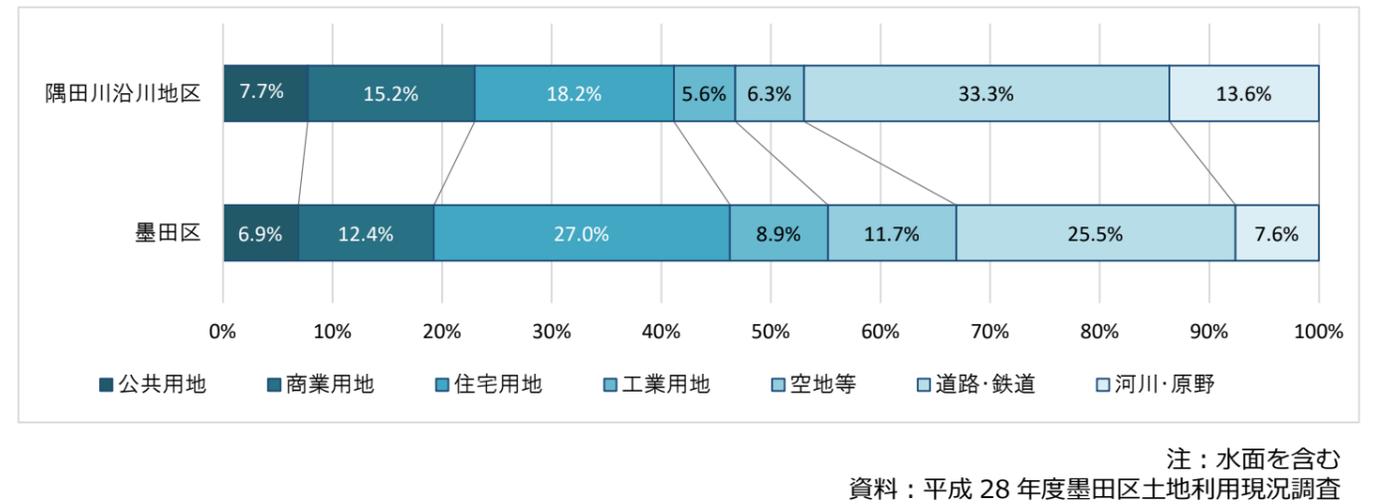
地区の土地利用は、平成18年から平成28年にかけて商業用地と工場用地が減少し、住宅用地が増加しています。また、道路の占める割合が大きく、空地が少ない状況にあります。

■ 隅田川沿川地区の土地利用経年比較 (面積)



地区の宅地利用の割合（公共用地、商業用地、住宅用地、工業用地を合算した割合）は46.7%であり、区全体の宅地利用の割合である55.2%と比較してやや少なくなっています。また、住宅用地の土地利用についても、区全体と比較して少ない地域です。

■ 隅田川沿川地区と区全体の土地利用用途の比率 (面積)



### 3 隅田川沿川地区の現況

#### (4) 地域地区等

##### ① 用途地域（建蔽率/容積率）

隅田川沿川地区は、右図のとおり、用途地域（建蔽率/容積率）が指定されています。

■用途地域等図



##### ② 防火地域

隅田川沿川地区は、右図のとおり、防火地域が全域に指定されています。

■防火地域等図



##### ③ 高度地区

隅田川沿川地区は、右図のとおり、高度地区が指定されています。

■高度地区等図



#### (5) 都市施設

##### 都市施設とは

都市計画に定める、人々の暮らしや商工業といった各種産業の経済活動等の諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設のことです。

隅田川沿川地区に係る都市施設の主なものは、次のとおりです。

##### ① 都市計画道路

- |                 |         |           |
|-----------------|---------|-----------|
| ・補助110号線（清澄通り）  | 計画幅員25m | （現況幅員25m） |
| ・補助103号線（清澄通り）  | 計画幅員33m | （現況幅員33m） |
| ・補助102号線（春日通り）  | 計画幅員22m | （現況幅員22m） |
| ・放射 14号線（蔵前橋通り） | 計画幅員25m | （現況幅員22m） |

##### ② 都市高速道路

- ・都市高速道路6号線（向島線）

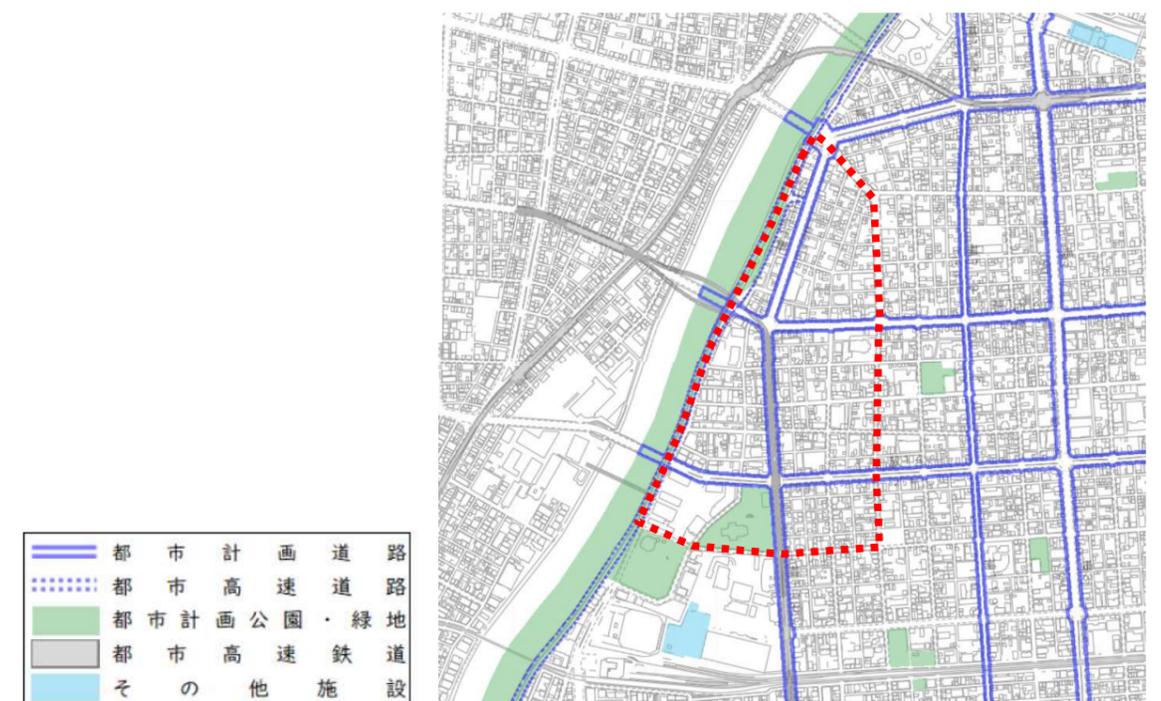
##### ③ 都市高速鉄道

- ・都市高速鉄道12号線（大江戸線）

##### ④ 都市計画公園・緑地

- ・隅田川公園（横網町公園、隅田川緑道公園、こまどり児童遊園）

■都市施設図



### 3 隅田川沿川地区の現況

#### (6) 交通ネットワーク

隅田川沿川地区の道路は、都市間を結ぶ幹線道路（清澄通り、蔵前橋通り）、拠点間を結ぶ地区幹線道路（春日通り、国技館通り）、地区内の日常生活の基本となる生活道路等で構成されています。

隅田川沿いには、首都高速6号線が設けられており、東駒形一丁目に駒形ランプがあります。

また、公共交通網として、バスが5系統運行しているほか、区内循環バスが1ルート運行しています。

【道路】	幹線道路	清澄通り 蔵前橋通り
	地区幹線道路	春日通り 国技館通り
	首都高速道路	向島線（首都高速6号線）

【バス】	都営バス	清澄通り～春日通り（都02、門33） 春日通り～清澄通り（草24） 特別区道墨10号路線（国技館通り～清澄通り間）（両28、錦27）
	区内循環バス	特別区道墨10号路線（国技館通り～清澄通り間）（南部ルート）

■バスルート図



出典：都バス路線図「みんくるガイド」（東京都交通局）、墨田区内循環バス停留所案内図（京成バス）

#### (7) 災害発生時の危険度想定等

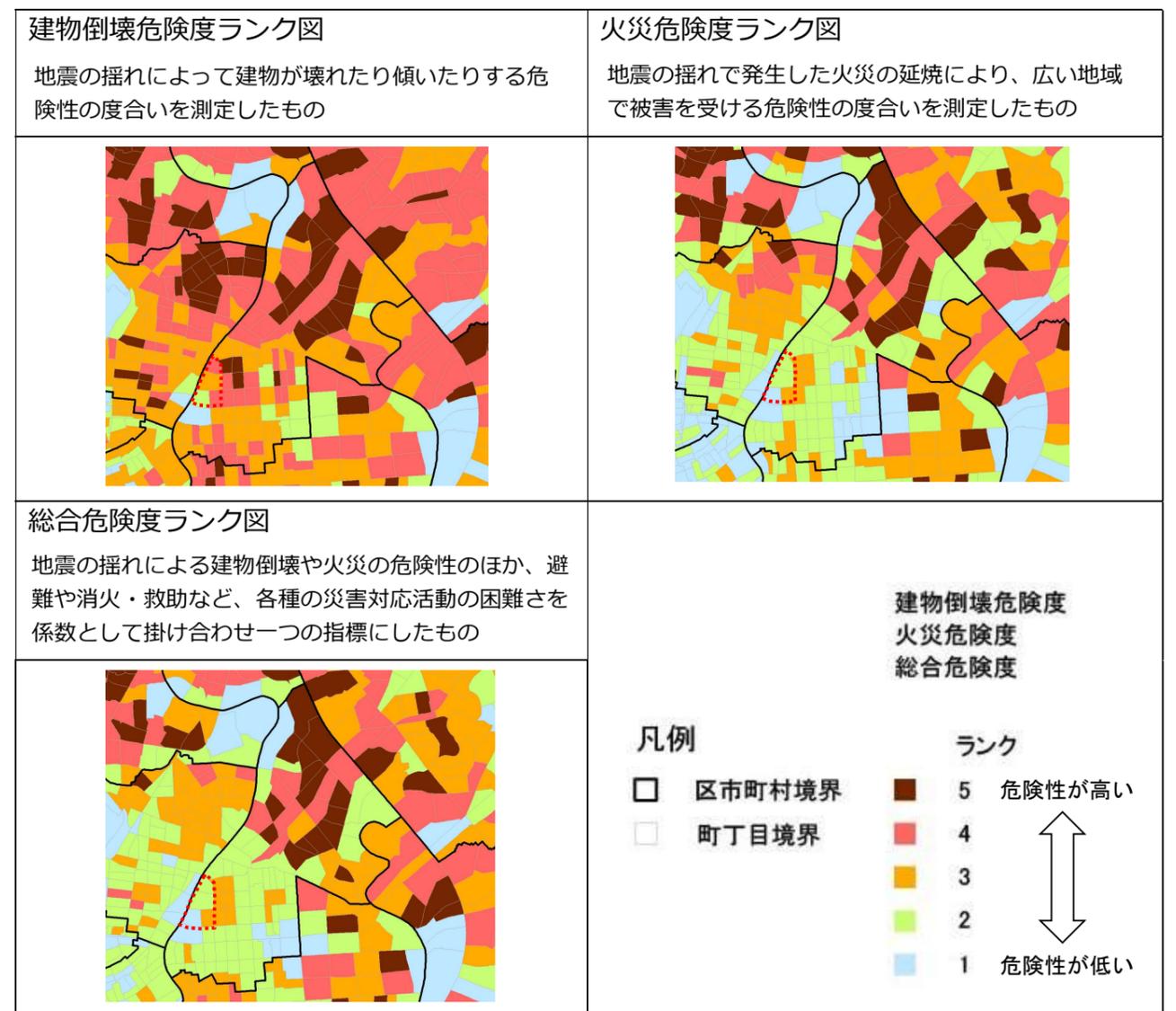
##### ① 地震発生時の危険度想定

東京都が実施した「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」（令和4年9月）では、地震による危険性を地域危険度として測定し、町丁目単位で相対評価によるランク分けを行っています。

地域危険度は、特定の地震を想定するのではなく、全ての町丁目直下の地盤で同じ強さの揺れが生じた場合の危険性を測定しており、5段階で評価しています。

隅田川沿川地区における地域危険度は、「建物倒壊危険度」の一部でランク4がありますが、その他の危険度では最大でランク3となっています。

■地震に関する地域危険度



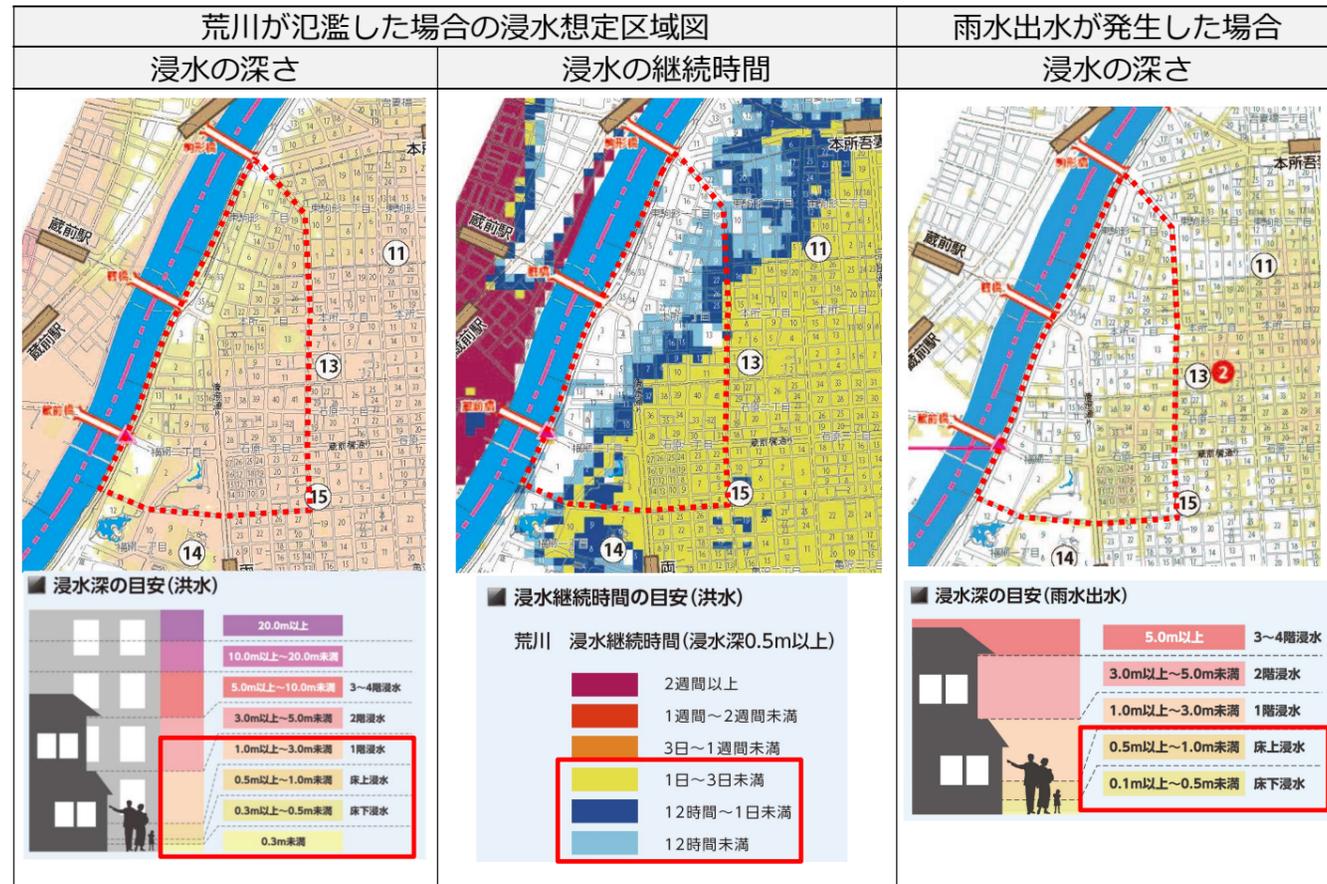
出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」（令和4年9月）

### 3 隅田川沿川地区の現況

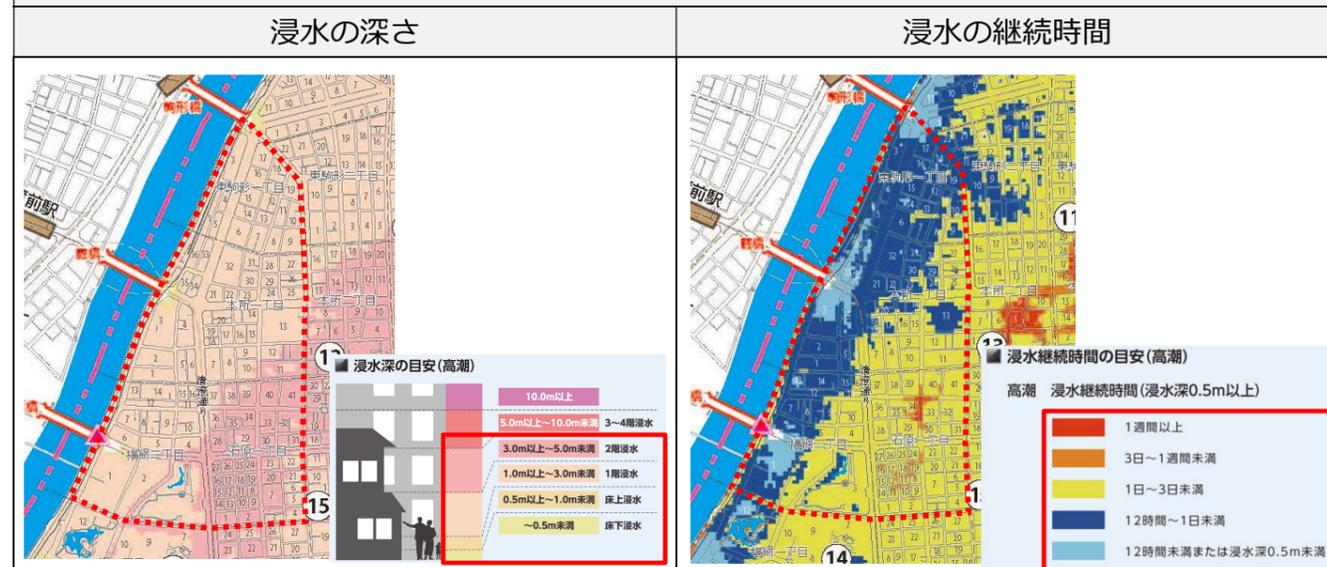
#### ② 大規模水害時の危険度想定

「墨田区水害ハザードマップ」(令和4年3月)において、隅田川沿川地区は、荒川が氾濫した場合は最大3m未満の浸水、大雨により雨水出水が発生した場合は1m未満の浸水が予想される地域とされています。

■ 墨田区水害ハザードマップ (令和4年3月)



東京都高潮浸水想定区域図



#### ③ 避難場所

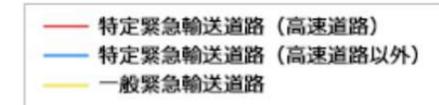
「墨田区防災マップ」(令和4年9月)において、隅田川沿川地区の避難場所として、墨田区役所・隅田公園広場一帯及び両国地区が指定されています。

■ 墨田区防災マップ (令和4年9月)



#### ④ 緊急輸送道路

緊急輸送道路とは、地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、地域防災計画に定められた道路です。隅田川沿川地区の道路の一部は、緊急輸送道路に定められた上、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」における特定緊急輸送道路及び一般緊急輸送道路に指定されています。



出典：東京都都市整備局ホームページ

■ 特定・一般緊急輸送道路図



#### (8) 景観・緑地

隅田川沿いには、隅田川に架かる駒形橋・厩橋・蔵前橋といった著名橋と開けた眺望があります。対岸から墨田区側を見渡すことができ、東京スカイツリー®を背景に、地域のランドマークにもなっている企業ビルなど、特徴的な風景を見ることができます。また、墨田区南部地域は、江戸時代の町割りや関東大震災後の震災復興の区画整理による整然とした碁盤目状の街並みが特徴です。

風致公園(風致・景観の優れた場所で自然とのふれあいを深めていく公園)である横網町公園や、歩行者及び自転車の通行に使用されている隅田川緑道公園がありますが、地区内の空地や緑は乏しい状況であり、緑を感じられる場所は限られています。



## 4 まちづくり方針

### (1) 隅田川沿川地区の魅力と課題

東京都・墨田区の上位計画における位置付けや、地域の資源、地域の現況及び地域住民等の声を踏まえ、隅田川沿川地区の魅力と課題を整理しました。

	上位計画	地域の資源	地域の現況	地域住民等の声
地区の魅力	隅田川沿川という特色ある立地	・親水テラスでは、水辺の景観を楽しみながら、散歩、ランニング、休憩など、思い思いに過ごす人々の姿が見られる ・歴史ある橋が特徴的な景観を形成し、夜間のライトアップも楽しませている		
	歴史と文化が息づいている	・隅田川、歴史ある公園、縁ある人物などが地域で親しまれている ・祭りやものづくりなどの伝統文化が根付いている		
	交通利便性と道路の整備状況	・電車やバスが利用しやすく交通利便性が高い ・道路は碁盤目状に整備されており使いやすく、清澄通りは無電柱化が完了するなど整備が進んでいる		
	新旧の魅力ある個店が点在している	・地域に根付いた特徴ある個店と、新しくできたカフェや専門店など、新旧の魅力ある個店が立地している		
地区の課題	水辺と市街地が分断され、利活用しづらい	・親水テラスへのバリアフリー経路が整備され、移動しやすくなっているものの、より一層のアクセス向上や水辺の利活用が可能となる水辺整備が求められる		
	住環境や生活利便性への満足度が低い	・多様な世代に向けた住環境や生活利便性の向上が求められる ・世代を超えた交流が生まれるまちづくりが求められる		
	歴史や文化を活かしきれていない	・地域の歴史が身近に感じられ、伝統文化や地域産業を大切に、次世代へ継承していくまちづくりが求められる		
	身近な公園の緑や魅力が足りない	・緑が感じられ、多目的に活用することができる居場所づくりが求められる		
	災害に対する不安がある	・水害や地震に対する対策が進み、地域で互いに助け合えるまちづくりが求められる		

### (2) まちの将来像と目標

#### ① コンセプトとまちの将来像

「隅田川沿川地区の魅力と課題」を踏まえ、今後の地区のまちづくりの方向性を示す「コンセプト」と「まちの将来像」を掲げます。

#### 「コンセプト」

##### 「つながる」まち

人と人がつながる、にぎわいがつながる、地域やコミュニティがつながる、緑がつながる、隅田川とまちがつながる、両国と吾妻橋がつながる、歴史・文化がつながる、未来・次世代へつながる

#### 「まちの将来像」

誰もが安心して快適に暮らし、働く、にぎわいとうるおいのあるまち

#### ② 目標と整備方針

「まちの将来像」の実現に向け、「目標」と「整備方針」を設定します。

##### 【目標1】

多様な世代が安心して快適に暮らし、働き、にぎわいが生まれるまち

##### 「整備方針」

- ・住環境及び生活利便性が向上し、多様な世代が快適に暮らし続けられるまちづくり
- ・地域産業の継続と新たな交流による発展が図られ、活力が生まれるまちづくり
- ・歴史・文化が感じられる場所や誰もが利用しやすい魅力ある個店などが増え、歩きたくなるまちづくり
- ・安全で快適な歩行空間の形成により、バリアフリーに配慮された移動しやすいみちづくり
- ・人が集い、活動が促され、地域交流が促進される仕組みづくり

##### 【目標2】

魅力的な水辺空間の形成により、うるおいとやすらぎが感じられるまち

##### 「整備方針」

- ・緑化等の環境に配慮され、多目的に活用することができる水辺空間の形成
- ・水辺へのアクセス向上を図り、市街地と連続性・一体性のあるまちづくり
- ・地区の特色である隅田川や受け継がれてきた歴史・文化と調和する都市景観の形成

##### 【目標3】

安全・安心で災害に強く、地域で支えあうまち

##### 「整備方針」

- ・水害・地震等への対策が進み、災害への備えがあるまちづくり
- ・経年化の進む建築物の更新、共同化、耐震化等を促進し、災害に強い市街地環境づくり
- ・自助・共助により互いに支えあい、地域が主体となる体制づくり

## 4 まちづくり方針

### (3) ゾーン別の土地利用方針

隅田川沿川地区を現況の特性に応じて区分した概況図をもとに、これからのまちづくりにおける土地利用の方針をゾーン別に定めます。

#### ■土地利用方針図



#### ■ゾーン別の土地利用方針

活力・交流ゾーン	住まい・産業ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>○商業・業務・住宅等の複合的な土地利用を誘導します。</li> <li>○周辺地域からの誘客によるにぎわいづくりや地域産業育成のため、土地の高度利用を図ります。</li> <li>○経年化の進む建築物の適切な更新、共同化、耐震化等により防災性の向上を図ります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅と住宅併用の工場、商業施設等の共存する土地利用を誘導します。</li> <li>○快適な居住環境の促進及び地域産業の育成を図ります。</li> <li>○経年化の進む建築物の適切な更新、共同化、耐震化等により防災性の向上を図ります。</li> </ul>
医療・教育ゾーン	公園・緑地ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>○医療・教育機能の維持・連携を図ります。</li> <li>○災害に備え、地域の防災拠点となる空間を形成します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公園・緑地を活用した快適な憩い・にぎわい空間を形成します。</li> <li>○災害に備え、地域の防災拠点となる空間を形成します。</li> </ul>
水と緑のうるおいゾーン	大規模開発予定地
<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域の魅力向上に資する水辺空間づくりを推進します。</li> <li>○水辺の再整備・利活用によるにぎわいづくりや地域産業育成のため、土地の高度利用を図ります。</li> <li>○隅田川や地域の歴史・文化と調和する都市景観の形成を図ります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○にぎわいづくりや施設整備による地域への貢献を果たすことで、周辺市街地の居住環境向上を図ります。</li> <li>○多様な世代が快適に暮らし続けられる住宅整備を推進します。</li> </ul>

### (4) 公共施設の整備方針

- スーパー堤防整備の推進
  - ・スーパー堤防は河川と市街地との一体的な整備が必要であるため、隅田川と市街地との間を区道が縦断する地域においては、様々な課題があります。整備の推進に際しては、整備主体である東京都と連携を図ります。

参考：東京都では、高潮や大地震による水害から東部低地帯を守るため、隅田川を含む主要5河川において、開発者の協力を得て、開発と一体的に整備することを特徴とするスーパー堤防の整備を進めています。
- 主要な道路整備
  - ・蔵前橋通りについては、広域の交通網を形成するための拡幅整備及び緊急輸送道路として災害時の物資輸送路を確保するための無電柱化を東京都へ働きかけます。
  - ・春日通り（区道部分）及び国技館通りについては、歩道のバリアフリー化と自転車の走行環境づくりを図ります。
- 公園整備
  - ・隅田川緑道公園等については、水辺や首都高速道路下であるという立地特性を踏まえ、魅力ある空間づくりを図ります。

## 4 まちづくり方針

### (5) まちづくりの実現に向けて

#### ① 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、地域住民等ときめ細やかな検討や意見交換等を十分にを行い、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。

#### ② まちづくりの手法

まちづくりを進める手法の一例として、地区計画制度があります。地区の土地利用などの現況に応じて、道路や公園などの配置、敷地の規模、建物の建て方や使い方など、まちづくりのルールを都市計画として定め、これにより地区の実情に応じたきめ細やかなまちづくりを進めていく制度です。

#### ■ 地区計画イメージ

以下のようなルールを、地区計画で定めることができます。  
ルールは新築・建替等の際に適用されます。既存の建物には適用されません。



出典：国土交通省ホームページ

#### ③ 大規模開発予定地の誘導案

本方針で位置付けられたまちの将来像や目標の実現に向け、地区計画の策定や都市開発諸制度の活用を視野に入れ、大規模開発予定地における計画の誘導を行います。

#### 【大規模開発予定地の誘導案】

- ・都市環境に配慮し、持続的に成長する魅力あるまちの実現に資する建築計画
- ・土地の高度利用により、周辺市街地に配慮した施設配置計画の実現
- ・緑地や広場等の整備により、地域の魅力向上につながる空間の創出
- ・歩道状空地等の整備により、バリアフリーに配慮した快適な歩行者空間の実現
- ・地域のにぎわい創出及び防災性向上を実現する施設整備
- ・多様な世代が暮らしやすく、様々なライフスタイルやニーズに対応した住宅整備

#### ★ 隅田川への関わり方

- ・隅田川と連続的・一体的に活用することができる日常の憩いと防災性向上を兼ね備えた広場状空間の形成
- ・隅田川や周辺地域と調和する都市景観の形成

#### ■ 計画イメージ

