

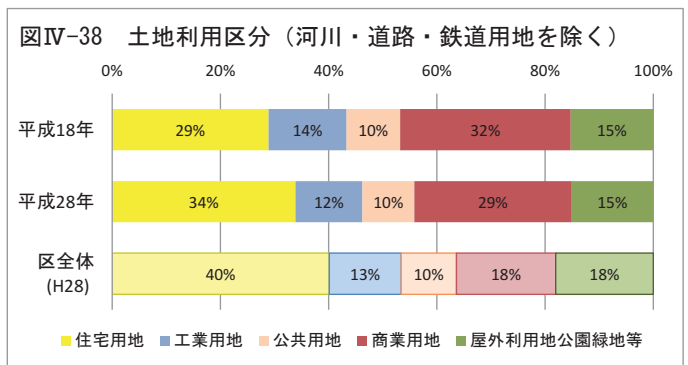
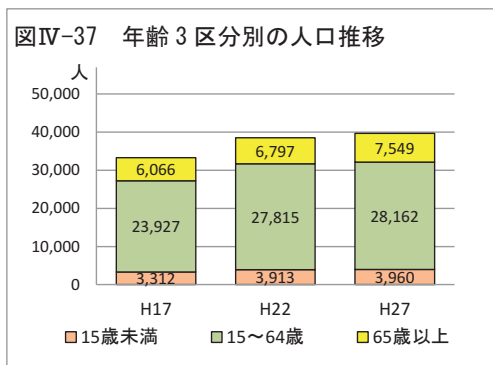
## 5 業平・錦糸・江東橋地域



- 墨田区の南東に位置し、北十間川、横十間川と大横川親水公園、首都高速道路7号線に囲まれている地域です。隣接する地域とは20の橋で結ばれています
- 地域南部にJR総武本線が東西に走り、錦糸町駅があります。南北に東京メトロ半蔵門線が走り、錦糸町駅、押上駅があります。
- 震災復興区画整理事業により道路基盤が整っており、住商工が共存する地域です。
- 錦糸町駅周辺は古くから商業集積が進み、繁華街が形成されています。押上駅周辺は東京スカイツリー®の整備に伴い多くの観光客を集める拠点として成長してきました。

### (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）	170.5		ha	-	1,275.8	13.4%
人口	33,305	40,070	人	20.3%	256,274	15.6%
世帯数	17,147	22,030	世帯	28.5%	130,862	16.8%
平均世帯人員	1.94	1.82	人	-6.4%	1.96	
人口密度	195.3	235.0	人/ha	20.3%	200.87	
昼間・常住人口比	184.9	169.4	%	-15.5	108.9%	
ネット容積率	364.2	393.4	%	29.2	270.7%	
不燃化率	84.4	86.7	%	2.3	69.3%	



### (2) 対象町名

- |       |       |       |       |        |
|-------|-------|-------|-------|--------|
| 業平一丁目 | 横川一丁目 | 太平一丁目 | 錦糸一丁目 | 江東橋一丁目 |
| 業平二丁目 | 横川二丁目 | 太平二丁目 | 錦糸二丁目 | 江東橋二丁目 |
| 業平三丁目 | 横川三丁目 | 太平三丁目 | 錦糸三丁目 | 江東橋三丁目 |
| 業平四丁目 | 横川四丁目 | 太平四丁目 | 錦糸四丁目 | 江東橋四丁目 |
| 業平五丁目 | 横川五丁目 |       |       |        |

### (3) 地域の概況

#### 1) 変遷

- ・本所・両国と同様、明暦3（1657）年、明暦の大火後、竪川や横川などの掘割を開削して低湿地帯の排水を図り、掘った土で埋め立てて市街地を作ったことがこの地域の基礎となりました。
- ・江戸時代末期の切絵図によると、武家屋敷やお寺などはありましたが、多くは田畑が広がる地域でした。古くからある寺社が多く、その中には、文化・文芸にゆかりのものも数多く存在します。錦糸町駅周辺は、元禄時代以降は旗本屋敷が多く、竪川河岸や掘割沿いに町屋が並びました。
- ・明治時代初期までは田畑が多く残っていましたが、明治中期には染工場や織物工場が増え、震災復興を経て近代的な都市になりました。
- ・明治27（1894）年に総武鉄道株式会社が本所（現錦糸町）～市川佐倉間を開通し、錦糸町発展の糸口となり、鉄道車両の製造などの工場が建設されました。
- ・明治の大洪水、大正の震災、昭和の空襲により深刻な被害を受けました。震災後には、復興土地区画整理事業により現代につながる道路基盤が再整備されました。錦糸公園も帝都復興計画によって造られた三大公園（隅田公園、浜町公園、錦糸公園）の1つで、陸軍の糧秣廠本所倉庫跡地に整備されました。また、関東大震災で旧神田東竜閑町・大和町付近一帯にあった製菓関係者が区画整理による集団換地を希望し、錦糸町駅の北側に移転してきたことから、お菓子問屋のまちになりました。
- ・昭和53（1978）年に錦糸町駅北口が開設され、繁華街が広まっていき、昭和57年（1982年）の「東京都長期計画」において、錦糸町は隣接する亀戸と一体的に江東の副都心として位置づけられました。錦糸町駅南口地区では、墨田区・丸井共同ビルの建設により昭和58年（1983年）にすみだ産業会館がオープンしました。その後、錦糸町駅北口地区第1種市街地再開発事業により、駅北口に駅前広場が整備され、平成9年（1997年）に商業・業務、文化施設等が集積するアルカタワーズ錦糸町、すみだトリフォニーホールがオープンしました。
- ・平成15（2003）年に、東京メトロ半蔵門線が延伸し、錦糸町駅、押上駅が開業、平成18（2006）年には錦糸公園北側の旧精工舎工場跡地に商業業務施設オリナスがオープンしました。

#### 2) まちづくりの実績

##### ①都市施設等

- ・錦糸公園内にPFI事業により墨田区総合体育館を建設し、平成22年4月に開館しました。
- ・平成24年3月におしなり橋を架設し、清平橋を架替えました。
- ・平成24年4月に北十間川テラスにおしなり公園を開設しました。
- ・平成21年度から錦糸公園の再整備工事を行い、人工芝の野球場やテニスコート、広場や遊具などを整備し、平成23年4月に完了しました。
- ・平成25年3月に本所警察署が両国から横川に移転しました。
- ・平成27年度に東京スカイツリー®の南に位置するタワービュー通りの無電柱化が完了しました。

##### ②協治（ガバナンス）によるまちづくりの取り組み

- ・錦糸町駅周辺では、町会ごとに防犯パトロール隊を組織し、日常的なパトロールを行

っているほか、警察署や地域住民、地元企業等関係者ととともに、環境浄化パトロールを行っています。

### 3) 地域の特徴と課題

#### ①錦糸町駅周辺は、にぎわいの中心としての環境整備が求められています

- ・錦糸町駅周辺は墨田区及び東京東部の中心としてにぎわいを見せていますが、平成18年と平成28年の土地利用区分を比較すると、商業・工業用地が減少し住宅用地が増加しています。(図IV-38)
- ・本所消防署(防災館併設)、本所警察署、本所郵便局、簡易裁判所、錦糸公園、墨田区総合体育館など公共公益施設が集積しています。また、横川五丁目には(仮称)新保健センターの建設が予定されています。
- ・江東橋二・三丁目の人口増加率が顕著にみられますが、都営アパートが集積する横川五丁目では人口が減少し高齢化率(65歳以上人口比)が高くなっています。(図IV-37・39・40)
- ・錦糸町駅周辺には、外国人居住者が多い地区があり、多文化共生が求められます。
- ・錦糸町駅周辺の大型商業施設、文化・スポーツ施設(すみだトリフォニーホール、墨田区総合体育館ほか)など集客性のある施設の集積を活かしたまちづくりが必要です。

#### ②耐火建築物の割合は高いが、築30年以上の中高層建築物が多く、防災上の課題を抱えています

- ・6つの地域の中で最も耐火建築物の割合が高い地域ですが、築30年以上の中高層建築物が300件以上あります。(図III-1・図IV-42)
- ・集合住宅の供給タイプは、ワンルームタイプの住戸が多く供給される傾向にあります。また、一定規模以上の集合住宅の建設数や住宅供給戸数は、南部地域の中では比較的少なくなっています。(図IV-41)
- ・交通利便性の高い錦糸町駅周辺駅は、高層建築物が多く、住商併用の集合住宅が多く立地しています。(図IV-43~45)

#### ③東京東部の玄関口である錦糸町から、まち歩きをしたくなる”みち”づくりが求められています

- ・居住者の生活の利便性向上、観光客の安全性向上の観点から、歩行者を中心にした歩きやすいみちづくりを進めていくことが求められます。
- ・四ツ目通り(放射32号線)については、東京スカイツリー®方面とのつながりを意識したまちづくりを推進していく必要があります。
- ・タワービュー通りは電線類地中化整備が完了し、商店の誘導やまち歩きに適したまちなみの誘導など、更なるにぎわい空間の創出が期待されています。
- ・JR錦糸町駅は、東京駅や成田空港に直結しており、広域からのアクセス性の良さを活かしたまちづくりが必要です。
- ・公共公益施設が多く集積している地域であるため、区内各地からのアクセス性向上が求められています。

#### ④北十間川などの内部河川等の水やみどりの活用が必要です

- ・北十間川などの内部河川に囲まれた豊かな水辺と緑を活用し、うるおいと賑わいのあるまちづくりが求められます。
- ・河川へのアクセス性の向上や、河川合流部の潤いのある空間づくりが求められます。

図IV-39 町丁目別人口増減 (H17-H27)

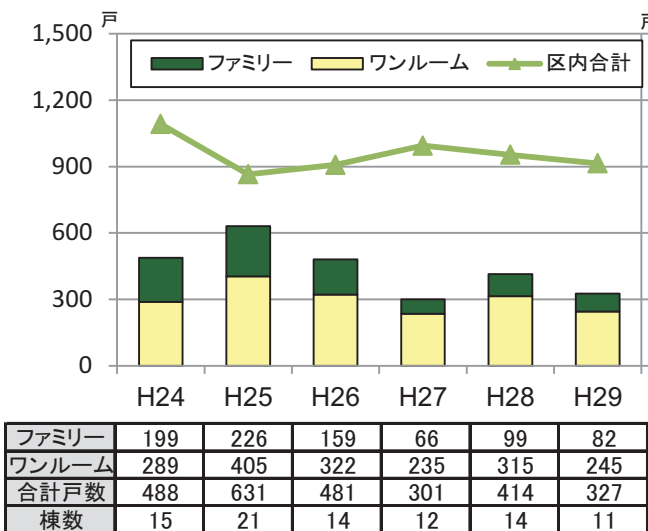


図IV-40 高齢化率 (H27)



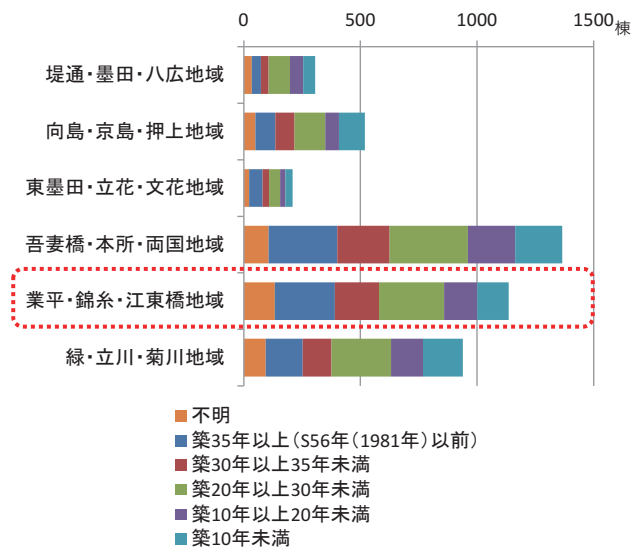
資料：図IV39・40 平成27年度国勢調査

図IV-41 集合住宅の建設動向 (戸数及び棟数)



資料：集合住宅条例資料

図IV-42 5階建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IV-43 建物用途現況 (H28)



図IV-44 住宅系のみ (H28)



図IV-45 5階建以上の建物分布 (H28)



資料：図IV-43～45 平成28年土地利用現況調査

## (4) 地域づくりの方針

### 1) 地域の骨格となるまちづくりの方針

#### 【広域総合拠点：錦糸町駅周辺地区】（再掲）

○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、JR総武線や地下鉄半蔵門線が乗り入れており、バスターミナルがある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。

#### 【広域総合拠点：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し、東武伊勢崎線・京成押上線・都営地下鉄浅草線・東京メトロ半蔵門線の4線が集中する交通結節点で、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を創出するなど周辺の開発整備とあわせた魅力ある快適な都市空間を形成し、多機能な広域総合拠点として整備・育成します。

#### 【文化・スポーツ拠点：錦糸公園周辺地区】（再掲）

○錦糸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、隣接す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・育成を図ります。

#### 【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。
- 錦糸町駅周辺のバスターミナル周辺における建築物低層部の商業・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。
- 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。

#### 【都市施設等】




- 幹線道路は、広域の交通網を形成していくため、未整備部分の拡幅整備を働きかけます。
- 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。
- 横十間川の護岸上は、遊歩道を整備し、快適でうろおいのある空間づくりを進めます。また、縦川との合流部については、水辺の魅力を高める環境整備について、東京都等と協議を進めます。
- 北十間川には、にぎわいのある水辺の拠点機能を持たせると共に、横十間川に至る水上交通ネットワークとして活用を図ります。

■地域の土地利用・都市施設等方針



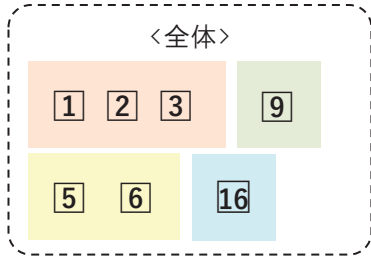
## 2) 都市像実現に向けたまちづくりの取り組み

地域の骨格となるまちづくりの方針とあわせて、この地域のまちづくりの課題に対応した分野ごとの取り組みを整理します。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	取り組み方針	都市像 1	都市像 2	都市像 3	都市像 4
					
安全・安心	1 建築物の不燃化・耐震化を促進するとともに、マンホールトイレなど防災設備の充実を図り、地域全体の防災機能の強化を推進します。	○	—	—	—
	2 建築物の適切な管理体制を強化するとともに、防犯パトロールなど官民連携による防犯まちづくりを推進します。	○	—	—	○
	3 新たに移り住んできた人とのコミュニティ形成を図り、町会等による地域主体の防災対策強化を推進します。	○	—	○	—
	4 有事の際に、物流の拠点となる新保健センターや、横十間川の防災船着場等の整備により、地域の防災性を高めます。	—	○	○	○
住まい	5 商業・業務、文化機能の集積を踏まえ、多世代が暮らしやすく、様々なライフスタイルや多様なニーズに対応した住まいの供給・誘導を図ります。	—	—	—	○
	6 近隣の住環境との調和に配慮した住宅の誘導を図るとともに、経年化が進む集合住宅等の適正な維持管理を促し、良好な住環境の維持促進を図ります。	—	—	—	○
環境	7 河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。	—	—	○	—
	8 大横川親水公園や錦糸公園などの緑を活用し、まちなみの中で緑の連続性を感じることができ環境づくりを進めます。	—	○	○	—
	9 建築物の建替え更新等にあわせて、地域に貢献できる緑地やオープンスペース等の確保に努めます。	—	○	—	○
景観	10 京葉道路（国道 14 号・放射 15 号線）沿道の建築物の高さや形態意匠の調和など、まちなみ景観の誘導を図り、にぎわいの感じられるまちなみ形成を進めます。	—	—	○	—
	11 四ツ目通り（放射 32 号線）における東京スカイツリー®への眺望景観の配慮、建築物の景観誘導、無電柱化を進め、歩行者が快適に歩き、滞留できる場づくりを働きかけます。	—	○	○	—
	12 商業施設の広告物は、まちなみから突出しないよう規制・誘導を図るとともに、駅周辺や商店街ごとに統一感を図るルールを定める等、個性と魅力ある景観形成を図ります。	—	—	○	—
	13 横十間川の緑化など、河川からの眺めに配慮した魅力ある景観づくりを進めます。	—	—	○	○
産業・観光	14 トリフォニーホール、錦糸公園など集客性のある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。	—	○	○	—
	15 商業・業務、文化等の機能が集積する拠点、情緒ある商店街、タワービュー通り等、様々な個性を活かし、魅力ある商業環境の形成を図ります。	—	○	○	—
	16 操業環境と住環境の調和を図るとともに、高度に集積する産業・文化施設により、活力ある住商工共存のまちづくりを推進します。	—	○	○	○



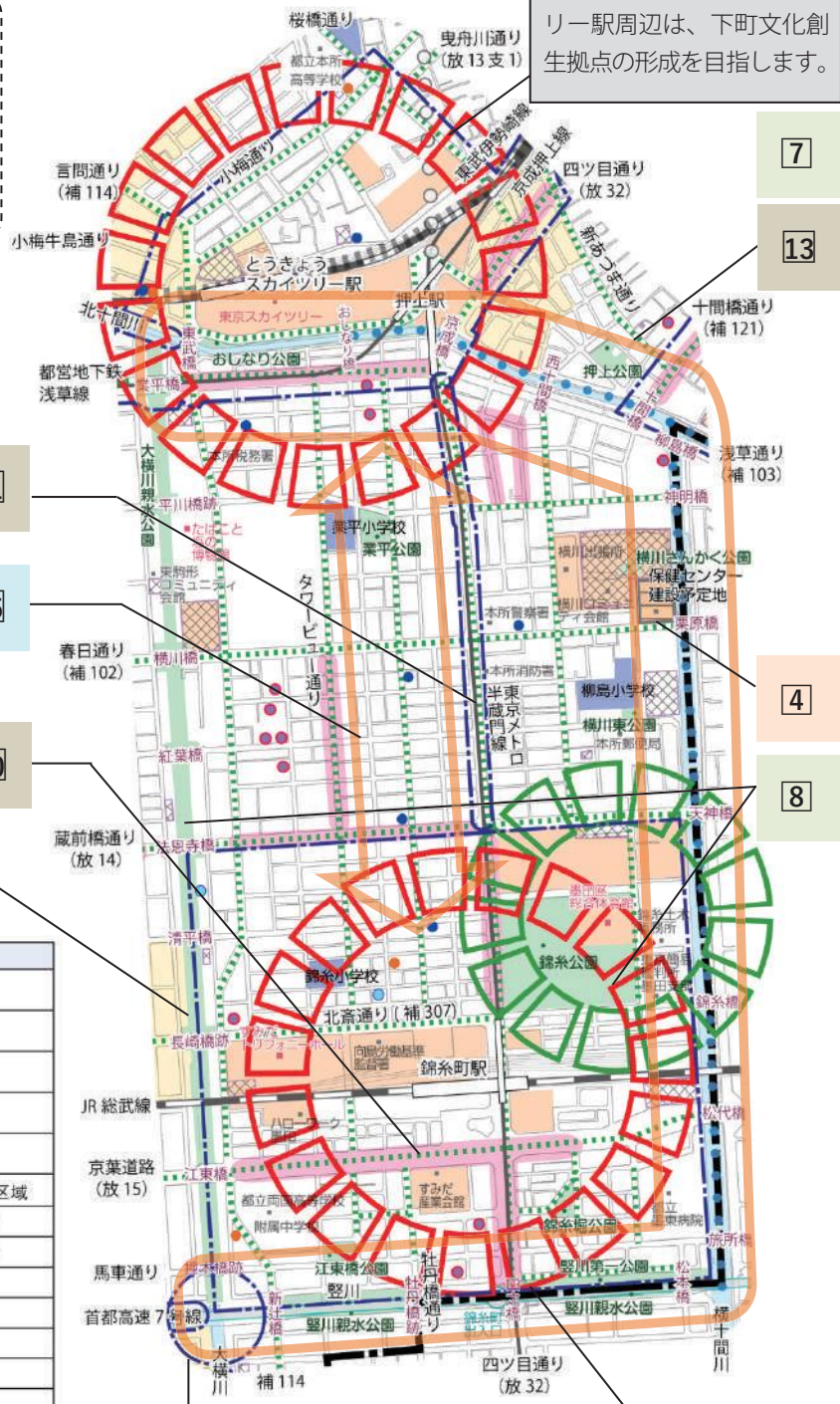
■まちづくりの取り組み方針図



【主要推進プロジェクト】  
四ツ目通りは都市計画に沿った道路整備を進めます。

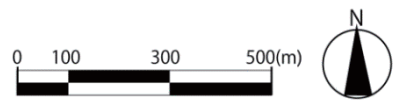
【主要推進プロジェクト】  
錦糸町駅周辺は、魅力づくりと高容積を活かした市街地の改善を図ります。

【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、下町文化創生拠点の形成を目指します。



分類	凡	例
拠点		広域総合拠点
		広域拠点
		生活拠点
		学術文化拠点
総合		地区まちづくり団体活動区域
		大規模開発完了・事業中
		大規模開発予定・計画中
		主要推進プロジェクト
		鉄道立体化路線
安全・安心		鉄道構想線
		区立小学校・中学校
住まい		公営住宅等
		商店街
環境・景観		都立公園・区立公園
		街路樹
		河川・水路
産業・観光		舟運
		主な博物館・ホール等
		小さな博物館
		すみだ工房ショップ
		新ものづくり創出拠点
共通		寺社
		首都高速・ランプ
		鉄道 (JR・私鉄)・鉄道駅
		鉄道(地下鉄)・地下鉄駅
		区界

【主要推進プロジェクト】  
周辺居住環境と調和した大横川と豎川の合流点の整備を推進します。



## コラム

## 区民ワークショップからの提案

区民ワークショップでは、地域の資源や課題を踏まえ、まちづくりの重要テーマを整理するとともに、官民協働で進めたいまちづくりの提案を整理してきました。

## 【業平・錦糸・江東橋地域のテーマ案】

## 2つの趣が異なるエリア（押上・錦糸町）を繋ぐ背骨づくり

業平・錦糸・江東橋地域のワークショップでは、錦糸町エリアと押上エリアを結ぶ南北の大横川親水公園やタワービュー通り、四ツ目通り沿道の魅力づくりを中心に、おしゃれで国際色豊かなまちづくりを進めていくことの大切さなどが話し合われました。

一方で、錦糸町駅周辺には繁華街などもあり、安全で安心できる商業地としての魅力づくりに向けた提案などがありました。



ワークショップの様子



## ● 業平・錦糸・江東橋地域の検討経緯

## 資源と課題

## ●資源と活かし方

- ①大横川親水公園の川の歴史を活かす
- ②下町らしさを感じる商店街に賑わいと安全を
- ③江戸から続く文化資源のPRを

## ●課題と解決のアイデア

- ①四ツ目通りの魅力づくり
- ②タワービュー通りの知名度アップ
- ③錦糸町駅の南北アクセスの向上

## まちづくりの重要テーマ案

## ●四ツ目通りやタワービュー通りの歩いてめぐれる魅力づくり

- ・店舗の誘致とハード整備がサポートし合ってにぎわいをつくりだす
- ・北十間川の親水テラスなどで、水辺からまちなかにつながる賑わいづくりを進める

## ●安全でにぎわいある商業地の魅力づくり

- ・おしゃれなお店もある押上付近、国際色豊かな錦糸町付近、ゲストハウスやカフェなど外国人観光客も多い業平付近など、エリアごとの魅力発信や魅力向上を進める
- ・下町っぽい居酒屋は賛否両論あることもふまえて魅力づくりを図る

## ●ものづくりと歴史の魅力を発掘と活用

- ・たばこと塩の博物館があるというまちの成り立ちを大事にする
- ・お菓子専門の工場やお店が多い
- ・ものづくりの施設が集まる通りがある
- ・事業所では仕事の様子が表に見える工夫をするとよい

## テーマ案 ●2つの趣が異なるエリア（押上・錦糸町）を繋ぐ背骨づくり

- ・南北の通りごとのキャラクター付けと、商業地ごとのキャラクターの魅力発信をしていく
- ・インターネットでまち歩き情報を発信する。東京スカイツリー®など来訪者が多い場所でも情報発信する
- ・タワービュー通りは、週末だけでも車を止められるとよい
- ・地域の道路は、タテ：区民の生活道路 + ヨコ：他地域と繋がる道 という性格を持つため、交わるポイントを重点的ににぎわう場にしていくとよい

## 協働で進めたいまちづくり

## 6 緑・立川・菊川地域

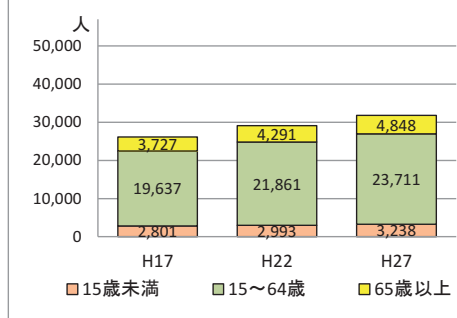


- 墨田区の南端に位置し、区内では唯一川を隔てないで隣接区（江東区）と接しています。
- 地域西端で隅田川に接し、地域内には東西に竪川、南北に大横川が流れています。
- 江戸期の町割りを基礎とした道路基盤が整備されています。洪水や震災、戦災で深刻な被害を受けた地域ですが、多くの町工場が立地するものづくりのまちの原型を形づくってきました。
- 近年は高齢化が進む地区と、マンション化により年少人口が増える地区が混在しています。

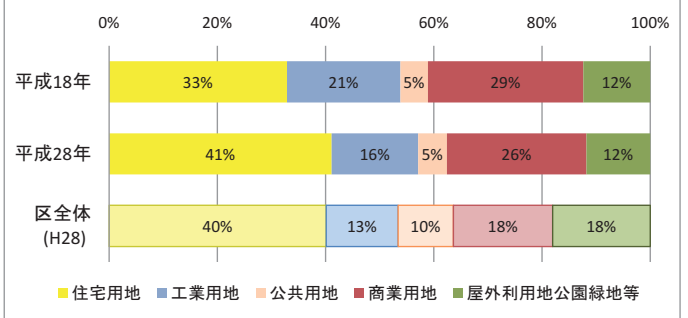
### (1) 地域の基本指標

	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）	116.3		ha	-	1,275.8	9.1%
人口	26,180	32,088	人	22.6%	256,274	12.5%
世帯数	13,032	17,853	世帯	37.0%	130,862	13.6%
平均世帯人員	2.01	1.80	人	-10.5%	1.96	
人口密度	225.1	275.9	人/ha	22.6%	200.87	
昼間・常住人口比	106.6	87.2	%	-19.4	108.9%	
ネット容積率	290.5	325.0	%	34.5	270.7%	
不燃化率	76.6	81.4	%	4.8	69.3%	

図IV-46 年齢3区別の人口推移



図IV-47 土地利用区分（河川・道路・鉄道用地を除く）



### (2) 対象町名

- |       |      |       |       |        |
|-------|------|-------|-------|--------|
| 千歳一丁目 | 緑一丁目 | 立川一丁目 | 菊川一丁目 | 江東橋五丁目 |
| 千歳二丁目 | 緑二丁目 | 立川二丁目 | 菊川二丁目 |        |
| 千歳三丁目 | 緑三丁目 | 立川三丁目 | 菊川三丁目 |        |
|       | 緑四丁目 | 立川四丁目 |       |        |

### (3) 地域の概況

#### 1) 変遷

- ・明暦3（1657）年の明暦の大火後、豎川や横川などの掘割を開削し、小名木川を開削整備して低湿地帯の排水を図るとともに、掘った土を埋め立て市街地を作ったことが、この地域の基礎となりました。
- ・明治以降は、自転車製造や石けん製造など様々な業種の工場が数多く建設され、現代に続く「ものづくりのまち」の原型を形づくりしました。
- ・明治の大洪水、大正の震災、昭和の空襲で甚大な被害を受けました。震災後には、復興土地区画整理事業により現在につながる道路基盤が再整備されました。
- ・地域には東西に、北から京葉道路、首都高速道路小松川線、新大橋通りが通り、昭和53（1978）年には都営地下鉄新宿線開業に伴い菊川駅が開設されました。都心への近接と交通アクセスの良さから、墨田区が人口減少傾向にあった平成2（1991）年から人口が増加しています。

#### 2) まちづくりの実績

##### ①都市施設等

- ・平成28年2月に立川第二児童遊園（安兵衛公園）の再整備を行い、歴史を連想させる愛称で地域に親しまれています。忠臣蔵47人の1人である堀部安兵衛のつながりで、他都市との交流が広がるなどの効果が生じています。
- ・豎川の耐震護岸整備（都施行）とあわせ、平成28年4月に一之橋から塩原橋まで、平成29年4月に千歳橋～二之橋～西豎川橋まで、平成30年4月に塩原橋～千歳橋までを遊歩道化しました。
- ・平成28年4月に菊柳橋（菊川三丁目～江東橋五丁目）の架替えを行い、周辺の護岸の耐震性が向上し、大型緊急車両の通行が可能となりました。
- ・平成29年10月に豎川水門の耐震化工事（都施行）が完了し、高潮や津波への対応が強化されるとともに、「江戸の商家、行灯、障子」を連想させる墨色を基調としたデザインが採用され、水辺景観の向上をもたらしています。



豎川の遊歩道



立川第二児童遊園（愛称名：安兵衛公園）

##### ②協治（ガバナンス）によるまちづくりの取り組み

- ・立川第二児童遊園（安兵衛公園）再整備にあたり、地域住民や地区まちづくり団体（立川菊川まちづくり研究会）とのワークショップ、公園を利用している近隣保育園へのヒアリングなどを通じ、地域に愛される公園整備とすることができました。
- ・地域住民等の協力のもと、平成25～28年にかけて菊柳橋架替え工事を行いました。
- ・この地域の観光まちづくりを進めるため、「両国観光まちづくりグランドデザイン」

に基づき、地域住民とともに、観光マップの作成など地域を盛り上げる活動を行っています。

- ・地区まちづくり団体（立川菊川まちづくり研究会）が主体となって、立川第二児童遊園（安兵衛公園）と大横川沿いの夜桜ライトアップを行い、道行く人の目を楽しませています。
- ・集合住宅条例の地区まちづくり団体への説明（協議）の中で、防災備蓄倉庫やマンホールトイレの設置を呼びかけています。

### 3) 地域の特徴と課題

#### ①住商工が共存している市街地であり、近年は工場等から集合住宅への建替えが顕著です

- ・平成17年から平成27年の人口増加率が6地域の中で最も高く、特にJR総武線沿線や都営地下鉄新宿線菊川駅周辺での増加傾向が顕著です。（図IV-48）
- ・平成18年と平成28年の土地利用区分を比較すると、工業・商業用地が減少し、住宅用地が増加しています。特に工業用地は、10年間で5ポイント減少しました。（図IV-47）
- ・平成28年の土地利用区分をみると、南部の3つの地域の中で工業用地が占める割合が16%と比較的高く、住商工の用途が共存している特性がみられます。（図IV-47）
- ・集合住宅の供給タイプでは、ワンルームタイプの住戸が多く供給されています。（図IV-50）

#### ②高齢化が進む一方で、年少人口が増加していることから、高齢化率が抑制されています

- ・人口増加率は22.6ポイントと高く、高齢化率（65歳以上人口比）は全体として低くなっています。（図IV-49）

#### ③老朽建築物の割合が高く、建替え等の更新による市街地環境の向上が必要です

- ・震災復興土地区画整理事業により基盤が整備され、不燃化の進んでいる地域ですが、耐震性能の低い建物や敷地細分化による狭小宅地などが見られます。（図III-3、図IV-51）
- ・狭小敷地が多く空地や緑地等を確保しにくい市街地ですが、建築物の更新等にあわせて、地域の安全性や環境形成を意識した取り組みが必要です。

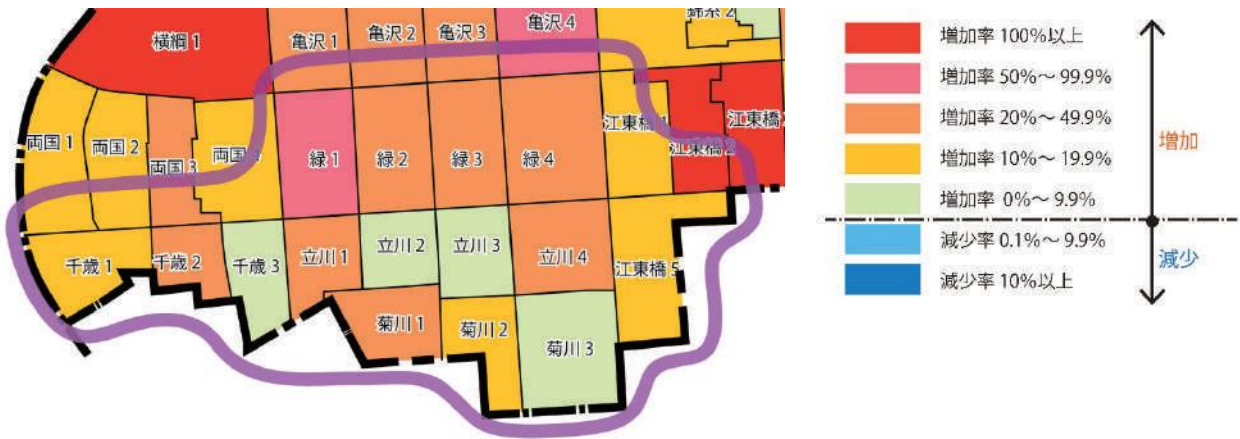
#### ④かつて人々の交流の軸であった豎川の利活用と沿川の活性化が必要です

- ・かつて様々な物資が行き交う地域産業の中心であった豎川沿川では、護岸の耐震化工事による遊歩道の整備やオープンスペースの確保など、沿川環境を活かす取り組みが必要です。

#### ⑤歴史や小説の舞台である立地を活かしたアートと観光のまちづくりが進められています

- ・作家池波正太郎の小説「鬼平犯科帳」の主人公長谷川平蔵の旧宅があり、そのストーリーを思い浮かべながらのまち歩きなど、歴史・文化の資源を発掘・活用し、地域の魅力を高めるまちづくりが求められます。
- ・都営地下鉄菊川駅を中心に点在する、創造的分野のクリエイターが滞在・活動する支援施設等と、東京都現代美術館等との相乗効果による地域の活性化が求められます。
- ・近年、清澄白河（江東区）周辺にみられるようなカフェ、雑貨店などの個性的な店舗が、地域内でもみられます。

図IV-48 町丁目別人口増減 (H17-H27)

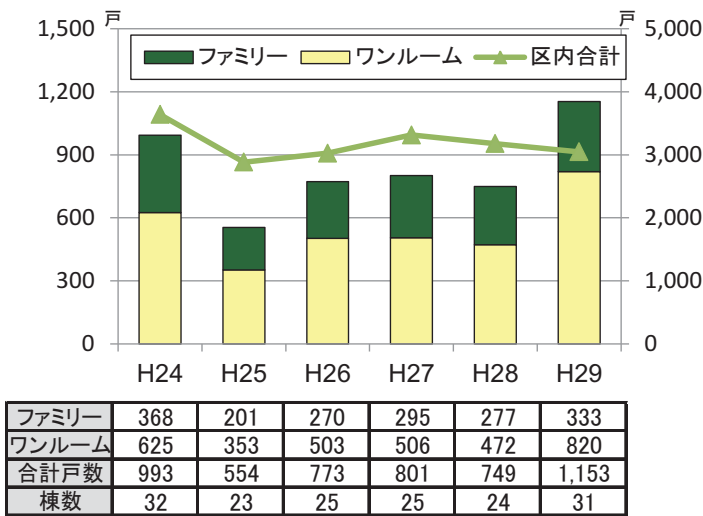


図IV-49 高齢化率 (H27)



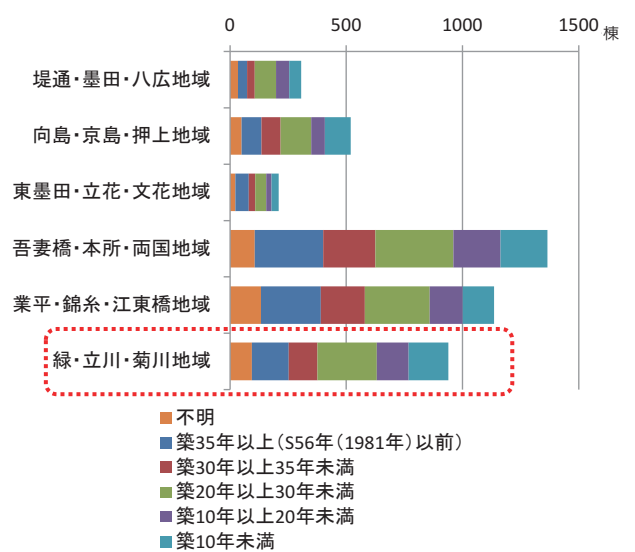
資料：図IV-48・49  
平成27年度国勢調査

図IV-50 集合住宅の建設動向 (戸数及び棟数)



資料：集合住宅条例資料

図IV-51 5階建以上建物の築年数別棟数

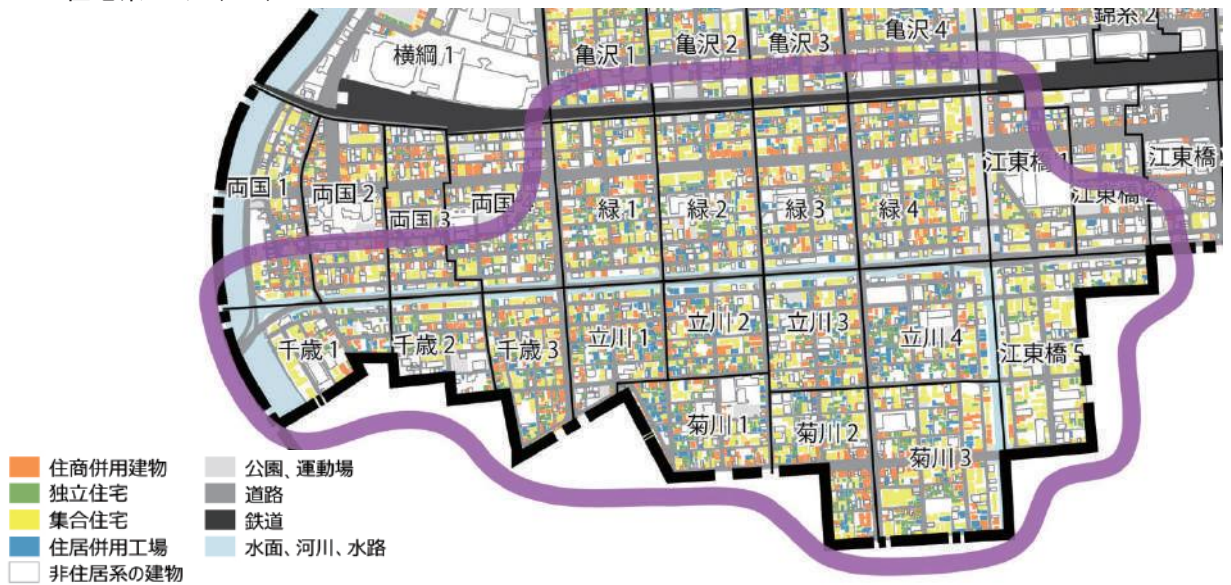


資料：平成28年土地利用現況調査

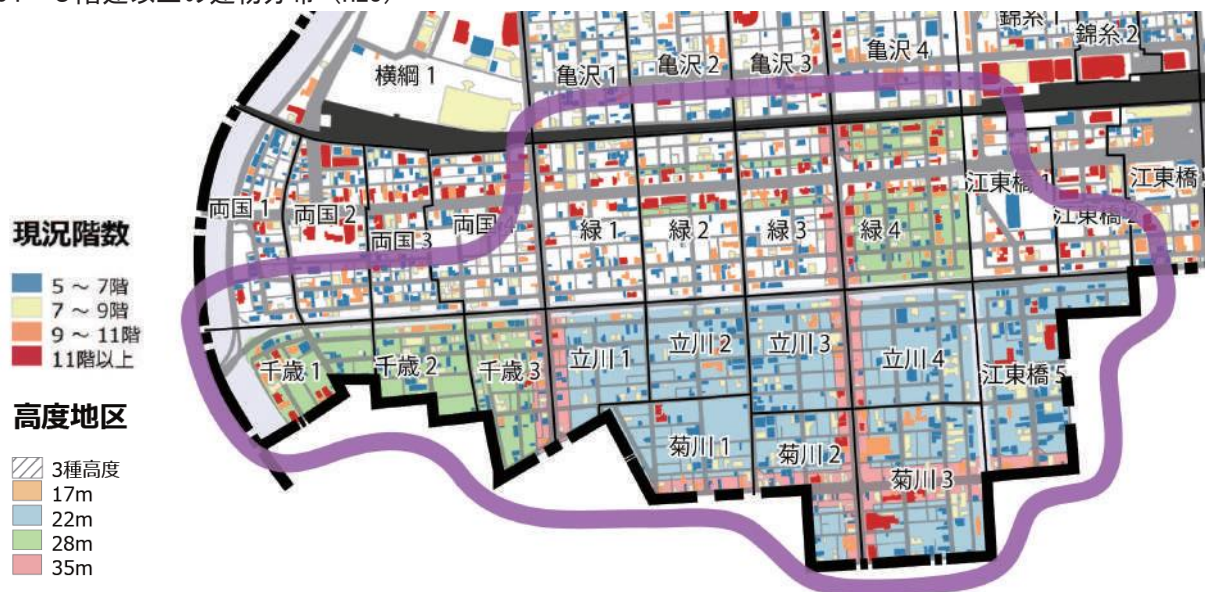
図IV-52 建物用途現況 (H28)



図IV-53 住宅系のみ (H28)



図IV-54 5階建以上の建物分布 (H28)



資料：図IV-52～54 平成27年度国勢調査

## (4) 地域づくりの方針

### 1) 地域の骨格となるまちづくりの方針

#### 【生活拠点：菊川駅周辺地区】（再掲）

- 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。地下鉄等の交通利便性の高さから、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。

#### 【土地利用】

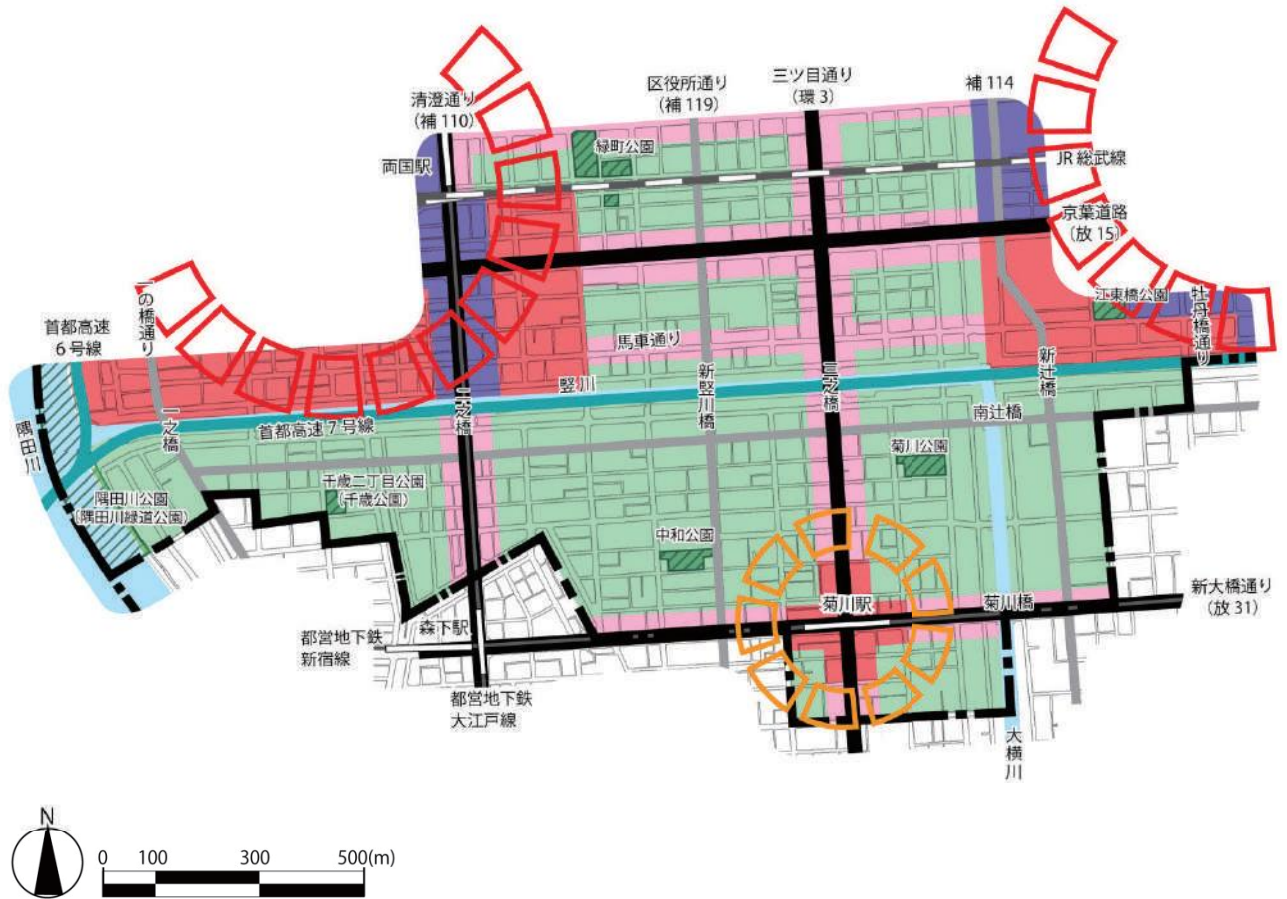
- 菊川駅周辺の拠点型複合地区や、京葉道路沿道の沿道型複合地区においては、商業・業務機能と住宅等との複合的な利用を誘導し、南の玄関口にふさわしいにぎわいある地区の形成を図ります。
- 歴史と文化のまち歩き観光や、東京都現代美術館（江東区）への玄関口として、魅力的な駅周辺の空間づくりを進めていきます。
- 市街地の更新とあわせて、工場及び住宅それぞれが近隣環境との調和を図り、良好な市街地環境を形成します。
- 三之橋ポンプ所の整備に伴い、地域に開かれたオープンスペースなどを検討します。

#### 【都市施設等】

- 幹線道路では、広域交通網を形成していくため、未整備部分の拡幅整備の促進を働きかけます。
- 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、快適でうるお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あ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。
- 豎川の耐震護岸整備にあわせた遊歩道整備を行い、河川の管理通路としての機能に加え、歩行者が快適に移動できる遊歩道として、魅力ある水辺空間を創出します。
- 「墨田区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や修繕を行います。
- 隅田川と豎川の合流部には、人道橋を架橋するなど、隅田川沿いのテラスの連続化を図ります。







■地域の土地利用・都市施設等方針



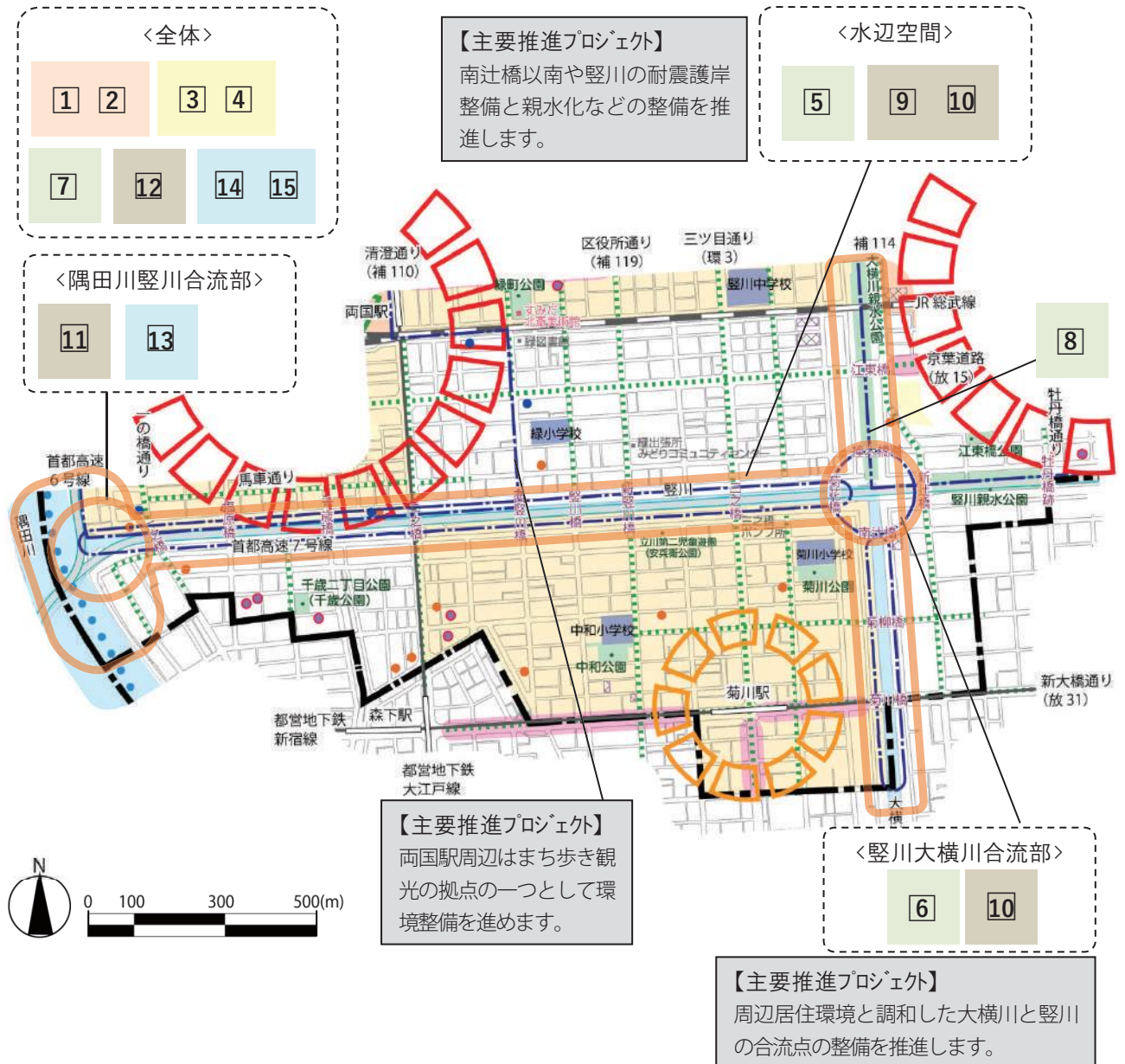
拠点	土地利用方針	都市施設
広域総合拠点	拠点型商業業務地区	都市計画公園・都市計画緑地
広域拠点	拠点型複合地区	幹線道路
生活拠点	沿道型複合地区	地区幹線道路
学術文化拠点	近隣型商業地区	首都高速道路・ランプ
文化・スポーツ拠点	住工共存地区（基盤整備済地区）	鉄道・駅
	住工共存地区（基盤整備促進地区）	地下鉄・駅
	住宅複合地区	
	工業地区	
	学術文化地区	

## 2) 都市像実現に向けたまちづくりの取り組み

地域の骨格となるまちづくりの方針とあわせて、この地域のまちづくりの課題に対応した分野ごとの取り組みを整理します。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	取り組み方針	都市像1	都市像2	都市像3	都市像4
					
安全・安心	1 新たに移り住んできた人とのコミュニティ形成を図り、町会等による地域主体の防災対策強化を推進します。	○	—	—	○
	2 建築物の不燃化・耐震化を促進するとともに、マンホールトイレなど防災設備の充実を図り、地域全体の防災機能の強化を推進します。	○	—	—	—
住まい	3 多世代が暮らしやすく、様々なライフスタイルや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 近隣の住環境との調和に配慮した住宅の誘導を図るとともに、経年化が進む集合住宅等の適正な維持管理を促し、良好な住環境の維持促進を図ります。	—	—	—	○
環境	5 隅田川の親水性の向上など、水辺環境の整備を進め、快適でうるおいのある水辺空間づくりを進めます。	—	—	○	—
	6 河川や河川合流部の水辺環境の緑化や親水性の向上など、水辺環境の整備を進め、うるおいのある空間づくりを進めます。	—	○	○	—
	7 建築物の建替え更新等にあわせて、地域に貢献できる緑地やオープンスペース等の確保に努めます。	—	○	—	—
	8 大横川親水公園の緑を活かし、大横川等への波及効果により、まちなみの中で緑の連続性を感じることができる環境づくりを進めます。	—	—	○	—
景観	9 首都高速7号線や隅田川、堅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。	—	—	○	—
	10 河川に建築物の顔を向ける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。	—	—	○	○
	11 親水テラスの利便性向上により人々が交流し、地域に親しまれる身近な散歩道として、うるおいと緑が感じられる景観づくりを進めます。	—	○	○	—
	12 江戸時代につくられた掘割の跡など、特徴あるまち割りを継承する地域資源を活かし、歴史性が感じられる趣のある景観づくりを進めます。	—	○	○	—
産業・観光	13 隅田川の親水性の向上など、水辺空間の整備により、隅田川テラスの連続化を図り、沿線の回遊性を高めます。	—	—	○	—
	14 道路環境整備や沿道の修景により、魅力的な観光資源を活かした歴史や文化を感じられるまちあるき観光を推進します。	—	—	○	—
	15 操業環境と住環境の調和を図るとともに、歴史ある様々な業種のものづくりの技術と、新たなアート・デザイン分野との融合による、活力ある住商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



分類	凡	例
拠点		広域総合拠点
		広域拠点
		生活拠点
		学術文化拠点
		文化・スポーツ拠点
総合		地区まちづくり団体活動区域
		大規模開発完了・事業中
		大規模開発予定・計画中
		主要推進プロジェクト
		鉄道立体化路線
		鉄道構想線
安全・安心		区立小学校・中学校

分類	凡	例
住まい		公営住宅等
		商店街
環境・景観		都立公園・区立公園
		街路樹
産業・観光		河川・水路
		舟運
		主な博物館・ホール等
		小さな博物館
		すみだ工房ショップ
		新ものづくり創出拠点
共通		寺社
		首都高速・ランプ
		鉄道（JR・私鉄）・鉄道駅
		鉄道（地下鉄）・地下鉄駅
		区界

## コラム

## 区民ワークショップからの提案

区民ワークショップでは、地域の資源や課題を踏まえ、まちづくりの重要テーマを整理するとともに、官民協働で進めたいまちづくりの提案を整理してきました。

## 【緑・立川・菊川地域のテーマ案】

## 「下町」からのバージョンアップ、これからの暮らしに求められるものがある街へ

緑・立川・菊川地域のワークショップでは、両国観光まちづくりグランドデザインでの官民連携の実績をふまえ、水辺空間の活用や現代美術館の最寄り駅といった立地を活かした取り組みのあり方について話し合われました。

また、新たな住まい方がみられるなど「下町」イメージから脱した、新たな魅力づくりに向けた提案などがありました。



ワークショップの様子



## ● 緑・立川・菊川地域の検討経緯

## 資源と課題

## ● 資源と活かし方

- ① もはや下町ではない⇒「ダウンタウン」
- ② 川と遊ぼう、高架下を使おう
- ③ ものがたりと史実は違う



## ● 課題と解決のアイデア

- ① ファミリー向け、定住のための仕組みづくり
- ② 緑化のあり方の改善
- ③ 竪川と大横川の交差点付近の改善



## まちづくりの重要テーマ案

## ● 両国観光まちづくりグランドデザインを活かしたまちづくり

- ・ 行政の仕掛けから住民主体の取り組みを生み出す
- ・ コンセプトは当地区全体まちづくりの基本とする
- ・ 両国川開き、両国博覧会、両国棧敷などへと展開する

## ● ダウンタウンの洗練された魅力づくり

- ・ 基盤目の街は電線地中化が映える街でもある
- ・ アーティストと暮らすまち、アーティストが集う街をコンセプトにまちづくりを進める
- ・ 楽しむスペース、自由に使える空間を生み・育てる

## ● 竪川と大横川で楽しめる水辺や広場づくり

- ・ 竪川の高架下空間は、雨がしのげるためボートなどの練習場としての活用やライトアップを定める
- ・ 下水道局ポンプ所を活用し、船着き場やボート乗り場として活用する
- ・ 車いす等が通行困難な橋は架替え、太鼓橋の改善と橋脚周りの緑化を図る（新竪川橋・南辻橋から始める）

## ● 住みたくなる住まいと環境づくり

- ・ すでに人口密度が高いまちなので、住宅だけではなく街として、容積率400%+高さ制限を緩和して、「本所」の記憶やプライドが生きた面白い街に誘導していく
- ・ シェアハウス、大きなフロアの細分化等、新たな住まい方のニーズに応える
- ・ 防災設備も住環境のインフラとした住宅づくりを誘導する

## 協働を進めたいまちづくり

## テーマ案 ● 「下町」からのバージョンアップ、これからの暮らしに求められるものがある街へ

- ・ 両国観光まちづくりグランドデザインの実現を進めていく
- ・ 下水道ポンプ所の活用を東京都との交渉から始めていく
- ・ 集える場所の変化とニーズについて“共働”で検討する、公共施設や民間施設の空きスペースを活用していく
- ・ “防災対策”を地域住民・マンション住民・行政の“共働”で検討する、防災倉庫の管理徹底とマンホールトイレの設置義務化などマンションと連携したまちづくりが新しい形になるはずである