

# 地域別構想（案）

## 墨田区都市計画マスタープラン 改定版目次構成（案）

### 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

### 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

本資料に示す内容

### 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

### V 推進方針（仮）

1. まちづくり戦略
2. 主要推進プロジェクト
3. 推進方策



## IV 地域別構想

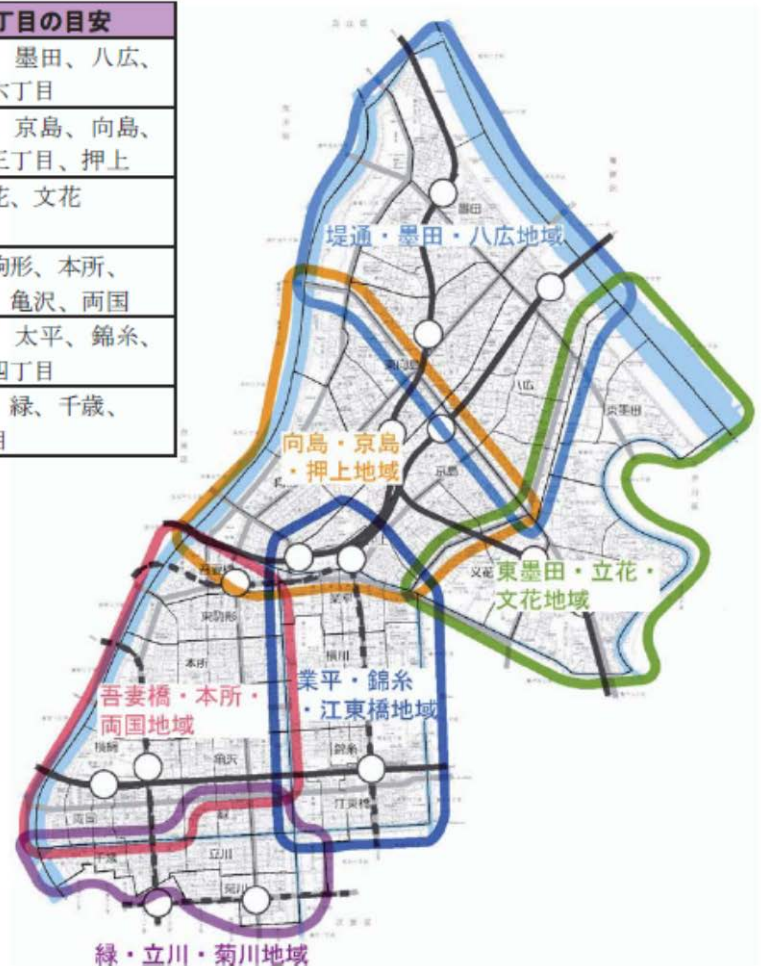
地域住民がまちづくりを考える上でのガイドラインの役割を担うものとして地域別構想を定めます。

## ■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	<p>(1) 地域の特徴</p> <p>【位置】…区内の位置関係、隣接する区などを整理します。</p> <p>【変遷】…まちの成り立ちや市街地形成過程など歴史の変遷を整理します。</p> <p>【市街地の特徴】…鉄道網や主要施設などを整理します。</p> <p>(2) 地域の現況</p> <p>【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】</p> <p>…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。</p> <p>【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。</p> <p>(3) まちづくりの主要な課題</p> <p>○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。</p> <p>(4) まちづくりに活かしていく資源等</p> <p>○各都市像の実現にむけて地域の活かしていくべき資源を記載します。</p>
2. 都市像の実現に向けた地域づくりの指針	○各都市像の実現に向けた地域づくりの指針を示します。また、指針に示す各項目がどの分野に該当するかを表記します。
3. 土地利用、都市施設等の方針	<p>(1) 土地利用等</p> <p>○一定のまとまりのあるエリアごとの土地利用の方針を示します。</p> <p>(2) 都市施設等</p> <p>○各地域における都市施設の整備方針を示します。</p>
4. 地域のまちづくりの推進	<p>○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。</p> <p>○20 年後を見据えつつ、各地域の実情を踏まえ、戦略的・計画的に地域づくりを進めていくための方針を短期・中長期に分けて示します。</p>

### 【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 $\text{耐火建築物} = \frac{\text{耐火建築物延べ床面積}}{\text{全建物延べ床面積}}$ $\text{準耐火建築物} = \frac{\text{準耐火建築物延べ床面積}}{\text{全建物延べ床面積}}$ $\text{木造建築物} = \frac{\text{木造建築物延べ床面積}}{\text{全建物延べ床面積}}$	
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人口一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。

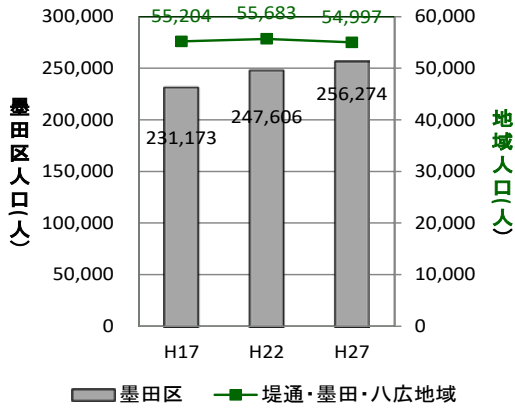


鐘ヶ淵通り

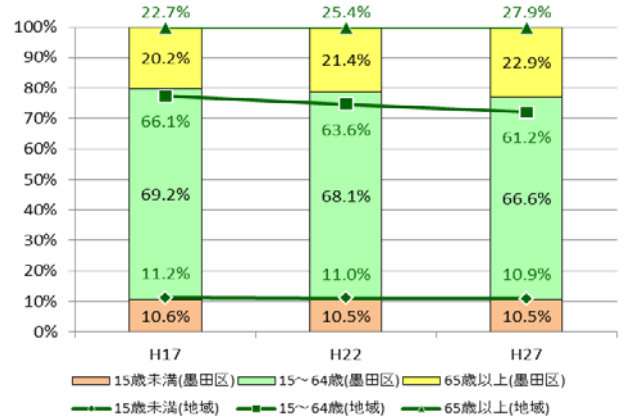
#### 【現況】

- ・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

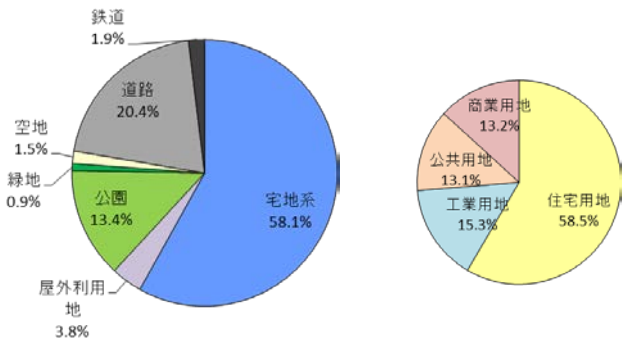


②年齢別人口の推移



③土地利用構成 (平成 28 年)

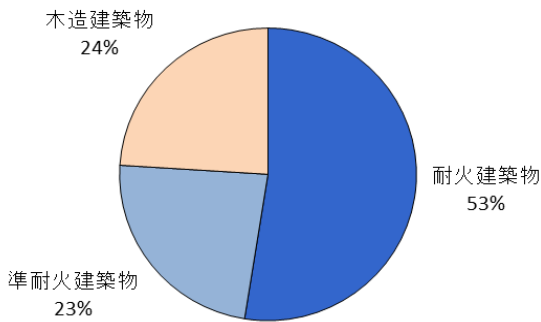
〈地域〉



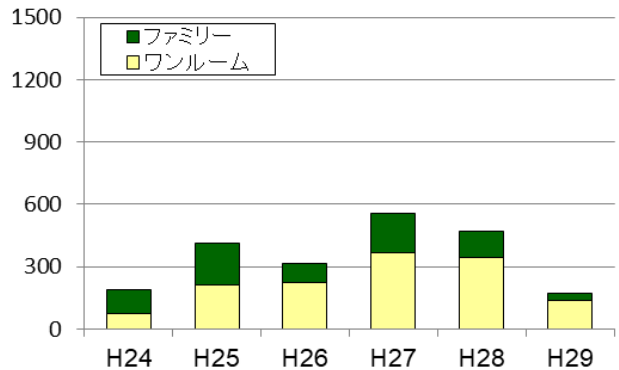
〈区全体〉

④耐火・準耐火・建築率 (平成 28 年)

(延床面積ベース)

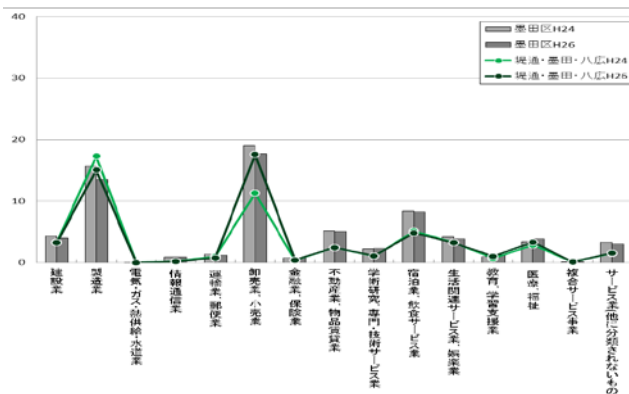


⑤集合住宅の建設動向 (戸数と棟数)



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

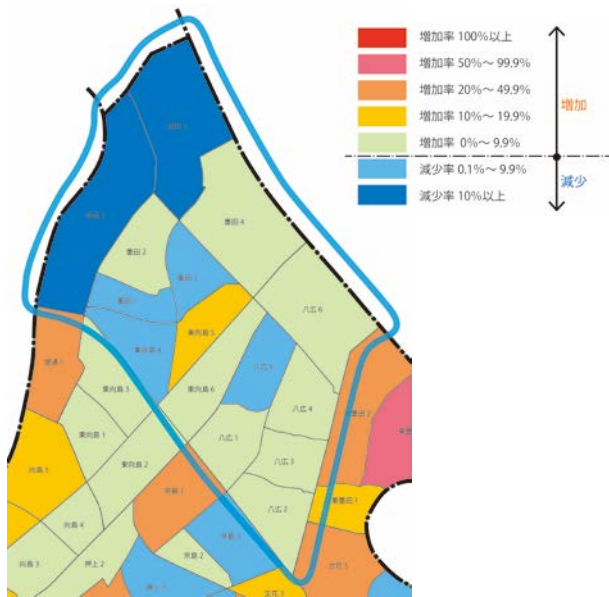
⑥人口千人当たりの事業所数の推移



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	%

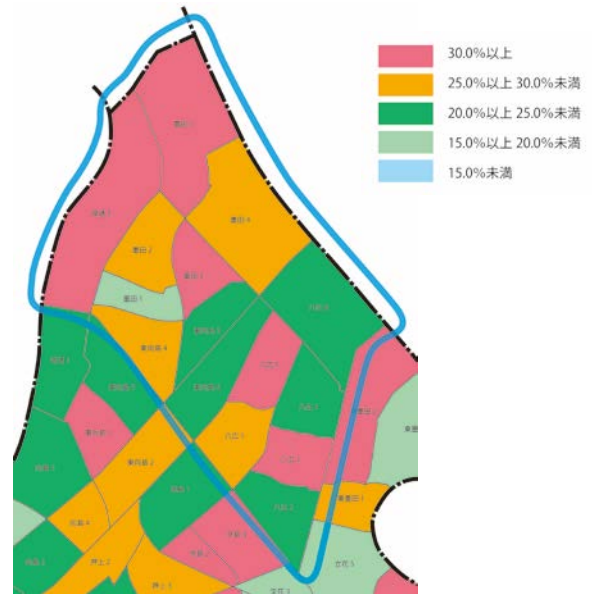
### 町丁目別人口増減 (H17-H27)



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)

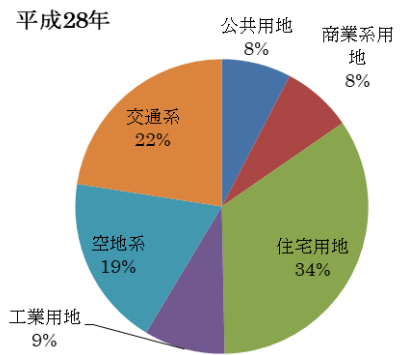
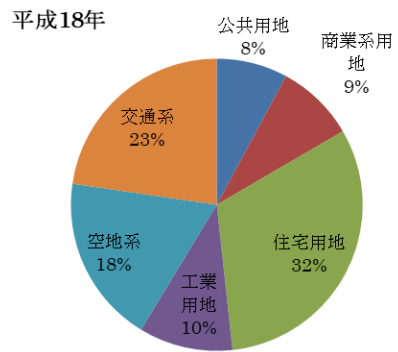


資料：平成 27 年度国勢調査

### 土地利用現況 (H28)



### 土地利用比率の変化



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】（⇒方針（1））

- ・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みが必要です。
- ・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】（⇒方針（2）1）、方針（4））

- ・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】（⇒方針（3）1））

○豊かな公園や水辺の適切な維持管理、環境学習の推進が必要

- ・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】（⇒方針（3））

- ・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】（⇒方針（2）1）、方針（4））

- ・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・空き工場となって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）

#### (4) まちづくりに活かしていく資源等

##### 【安全に安心して暮らせるまち】

- ・白鬚団地や地域の防災倉庫など防災まちづくりの蓄積



##### 【ものづくり文化の個性がきらりと光るまち】

- ・七福神がある神社等
- ・ものづくりの事業所



##### 【ひと・まち・文化のつながりを活かしたまち】

- ・荒川沿いの緑地と運動施設



##### 【すみだならではの生活が実現できるまち】

- ・旧小学校区の地域コミュニティや、神社・お祭りを通じた地域の強いつながり



#### 【速報】第1回墨田区都市計画マスタープラン改定に伴うワークショップにおける地域の資源と活かし方

##### ○強いつながりを活かす集まれる場づくりを

- ・地域の強いつながりがある。戸建てのコミュニティ、まつりのつながり等。
- ・旧小学校などで、集まれる場づくりを
- ・目的別のコミュニティはちいきのつながりではない
- ・若い人が集まる。けっこう町会にも入ってくれる。

##### ○ものづくりにスポットを当てたまちづくりを

- ・住工が共存する地域。
- ・ものづくりの人々のサポートや、アイデアが集まるように光をあてる、事業所のネットワークづくりを。

##### ○防災の取組みを日常化する。

- ・防災倉庫や防災団地などの防災資源をうまく使えるように、防災を日常的に。
- ・災害時に縦方向の避難も。
- ・復興の目指す姿を明確に。
- ・防災団地は地域の歴史でもある。どこまで大丈夫なのか。



大規模工場（墨田）



白鬚東団地



## 都市像の実現に向けた地域づくりの指針

地域の特性や課題を踏まえ、注力すべきまちづくりの方針について示します。

### (1) 木造密集市街地の安全性の向上と下町らしさの継承



#### 1) 鐘ヶ淵地区などの市街地の安全性の向上

- 建物の不燃化・耐震化の促進
- 白鬚東団地や荒川河川敷、小学校など防災拠点へのアクセス性の向上
- 空き地・空き家等を活用した防災広場の確保
- 幹線道路や主要生活道路の整備にあわせた、安全な緊急車両や避難等経路の確保と延焼遮断帯の形成

#### 2) 地域主体の活動による安全性と下町らしい市街地環境の両立

- 消火設備や避難経路の確保、地域住民や事業者など多様な主体の連携による防災・防犯活動の促進と、下町らしい路地空間や長屋等の保全
- 密集市街地の改善に係る事業と連携した地域主体のまちづくりの促進

### (2) 住工共存や歴史文化を活かした下町らしい魅力の育成



#### 1) 住商工が調和し賑わいと暮らしやすさが共存するまちの育成

##### 【住まい、産業・観光】

- 地場産業の保全、育成
- 住商工が調和し、賑わいと暮らしやすさが共存するまちの育成

##### 【景観】

- 路地や長屋等下町らしい趣を守り活かした街並み誘導

#### 2) 寺社やものづくり産業などの歴史文化を活かした魅力づくり

##### 【景観】

- 隅田川七福神のひとつ多聞寺など、寺社仏閣など地域に残る歴史文化資源の保全活用と地域の魅力づくり
- 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まちづくりの推進

### (3) 水辺とのつながりや生活道路を活かした快適な歩行空間の確保



#### 1) 隅田川・荒川の水辺とのつながりを活かしたまちづくり

##### 【水とみどり、環境、景観】

- まち中から、地域を囲む隅田川、荒川へのアクセスの改善や道路等の緑化など、水とみどりのネットワーク化の推進
- 水辺とのつながりの強化・充実による地域のアメニティの向上

## 2) 鉄道・道路基盤の改善と快適な歩行空間の確保

### 【道路・交通】

- 東武伊勢崎線の連続立体交差事業の推進と道路交通体系の改善
- 墨堤通り、明治通り、水戸街道など幹線道路における地域内の通過交通対策
- 幹線道路沿道の建物のスカイラインの調和や広告物等の整序など景観誘導
- 路地や商店街等賑わいのある生活道路の保全・育成

## (4) 市街地整備と連携した協働まちづくりの促進



### 【道路・交通、安全・安心、住まい、環境、景観】

- 密集市街地の改善や道路交通基盤整備とあわせた環境に配慮したまちづくりの推進とともに、地域固有の魅力ある街並みづくりを推進
- 建物の不燃化・不燃化や公共空間整備など防災まちづくりと連携した住民・事業者等による協働のまちづくりの促進
- まち中の広場や路地尊など、地域共有の資産を守り活かす地域主体の取組みの促進
- 住民等との協働による空き家や空き地等の活用

## 土地利用・都市施設等の方針

### (1) 土地利用等

#### ①堤通二丁目

- 東白鬚公園へのアクセスを向上させ、防災拠点としての機能向上を図ります。
- 白鬚東団地については、建物の管理や保全・改修を管理者に要請し、防災拠点としての安全性の向上を図るとともに、日常生活の利便性を高める施設の誘導を図ります。

#### ②墨田一丁目（一部）、二～五丁目

- 東京都防災都市づくり推進計画の重点整備地域に指定されている鐘ヶ淵周辺地区では、生活拠点にふさわしい基盤整備等を推進します。
- 地区計画の活用により、防災性が高く、住商工が調和したまちの特徴を活かしたにぎわいと良好な居住環境が共存する生活利便の高い市街地の形成をめざします。

#### ③東向島四～五丁目、墨田一丁目（一部）

- 東向島駅周辺や大正通りや玉の井いろは通りにおいては、商店街の近代化や沿道の景観整備など近隣商業地区の活性化にあわせた建替え更新により不燃化や耐震化を進めます。また、建替え更新にあたっては、地区計画等による1階部分への店舗の誘導などを検討します。
- 東京都防災都市づくり推進計画における重点整備地域として、街並み誘導型地区計画や不燃化促進事業などの取組により、必要な基盤整備と建替えを促進します。
- 避難場所である東白鬚公園への避難路としての地区幹線道路は、引き続き整備を推進します。
- 墨堤通り、明治通り、水戸街道の幹線道路3路線に囲まれているため、地域内の通過交通対策に取り組めます。

#### ④東向島六丁目、八広一丁目、五丁目、六丁目（一部）

- 八広駅前及びその周辺では、生活の拠点として市街地再開発事業等により土地の高度利用を促進し、都市型住宅や日常生活を支える商業機能・サービス機能を持つ施設、駅前広場や道路・駐輪場等を整備します。
- 住宅市街地総合整備事業の整備地区である北部中央地区の一部として、老朽住宅の建替えや工場用地等の有効利用により良質な住宅の供給を進めるとともに、小公園の整備、主要生活道路の整備等によって、市街地の防災性の向上と住環境の向上を図ります。
- 未整備の幹線道路や地区幹線道路について整備を推進します。特に、曳舟川通りや八広中央通りでは歩道の拡幅や沿道の緑化などの道路環境について総合的な整備を推進します。
- 八広駅から荒川河川敷へのアクセスを向上し、野球場、サッカー場など各種レクリエーションの場への入口にふさわしい駅前としての整備を推進します。

⑤八広二～四丁目、六丁目（一部）

- 倒壊危険度が高く、また街区内は幅員4 m未満の道路が多いことから、住宅市街地総合整備事業（北部中央地区）の中で、街並み誘導型地区計画などを導入し建替えを誘導することにより、建物の不燃化・耐震化を進め、地区幹線道路や主要生活道路の整備を推進します。
- 中小工場が多く立地する住工混在の地域であるため、建物の更新にあたっては、敷地の緑化や壁面後退などにより周辺の住環境との調和を誘導します。
- 旧第五吾孺小学校跡地に開館した八広地域プラザ「吾孺の里」を、地域のコミュニティの拠点、防災拠点として地域住民と連携して利活用を推進します。

## （２）都市施設等

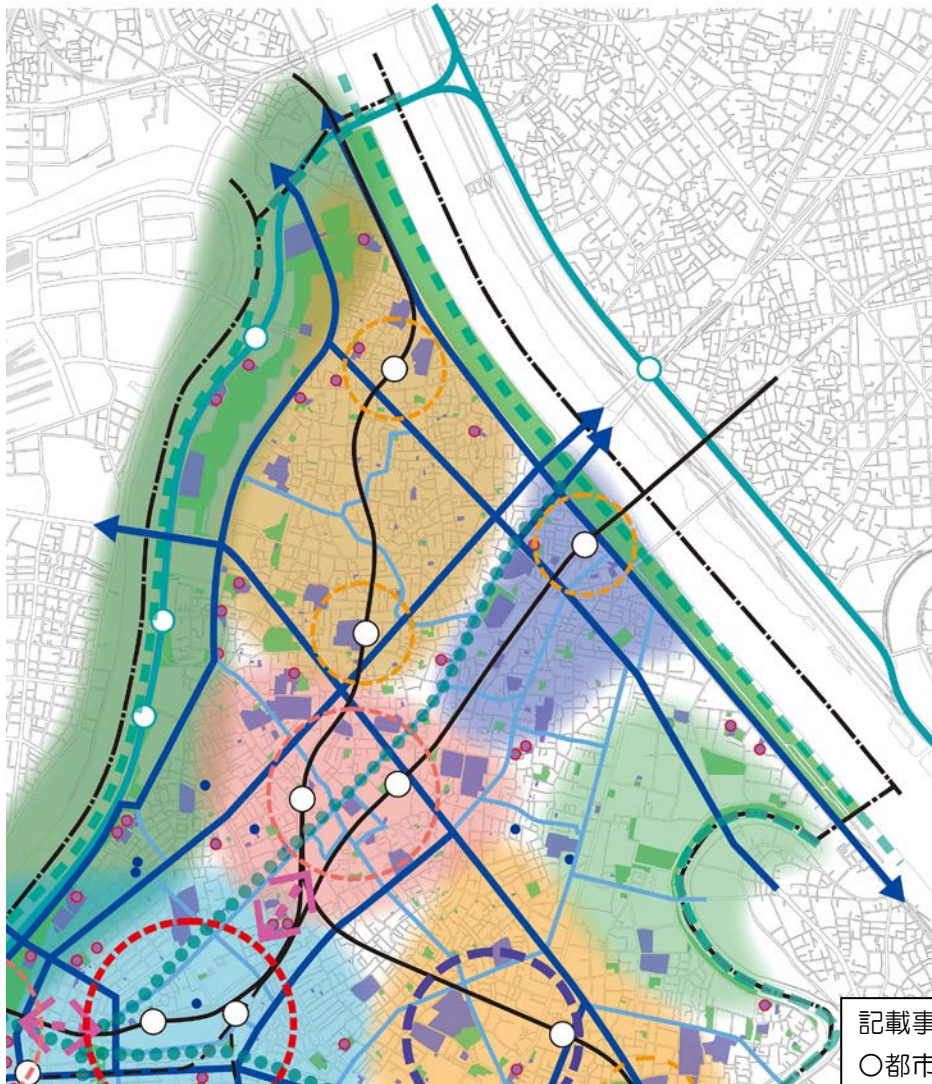
- 明治通り（環状4号線）、水戸街道（国道6号線・放射13号線）、曳舟川通り（放射13号線支線1号線）、墨堤通り（補助119号線）、八広はなみずき通り（補助120号線）沿道
  - 明治通り（環状4号線）、水戸街道（国道6号・放射13号線）と墨堤通り（補助119号線）などの幹線道路沿道は、沿道型複合地区として商業、業務、住宅の複合開発を誘導し、延焼遮断帯の形成を図ります。その際、後背市街地への建て方の配慮や後背敷地との共同化などの適正な高度利用を誘導します。
  - 広域道路網を完成させるため、未整備部分の整備を促進します。
- 鐘ヶ淵通り（補助120号線）沿道
  - 拡幅整備が進む鐘ヶ淵通り（補助120号線）の沿道では、一体開発誘発型街路事業等を活用して、地域の防災まちづくりや商店街などと連携しながら、協働によるまちづくりを進めます。
  - 周辺市街地の整備とあわせて鐘ヶ淵通り（補助120号線）と東武伊勢崎線との立体交差化を促進します。
- 京成押上線
  - 曳舟駅周辺地区、押上・業平橋駅周辺地区や京成押上線沿線のまちづくりにあわせて、京成押上線の押上駅～八広駅間の高架下の利活用を推進します。
- 荒川、荒川緑地
  - 荒川沿川については、水と緑の基本軸として荒川将来像計画に基づく、河川敷の貴重な自然の保全・回復を進めるとともに、区内でも特徴的な水辺と自然の景観形成を推進します。
  - 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向上を図ります。
  - 周辺市街地のまちづくりあわせて、スーパー堤防の整備を検討します。



## ●隅田川

- 隅田川は、白鬚東団地により、水辺が遠く感じられることから、水辺に近づけるように、まちなかから隅田川へのアクセスルートの整備や川沿いの緑化等を推進します。
- 隅田川の緩傾斜堤防化を図り、水と緑の基本軸として、自然の回復等による環境整備とうるおいのある景観づくりを進めます。

## ■まちづくり方針

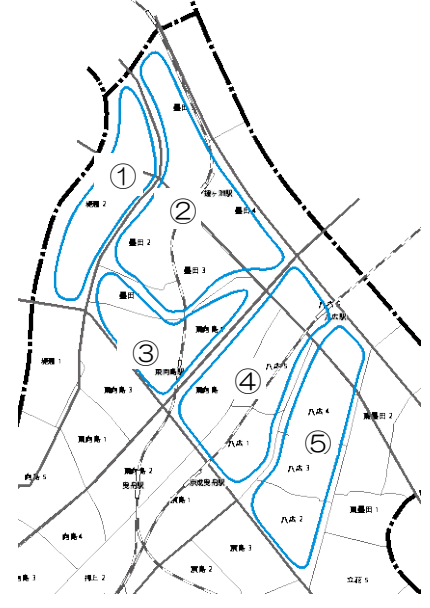
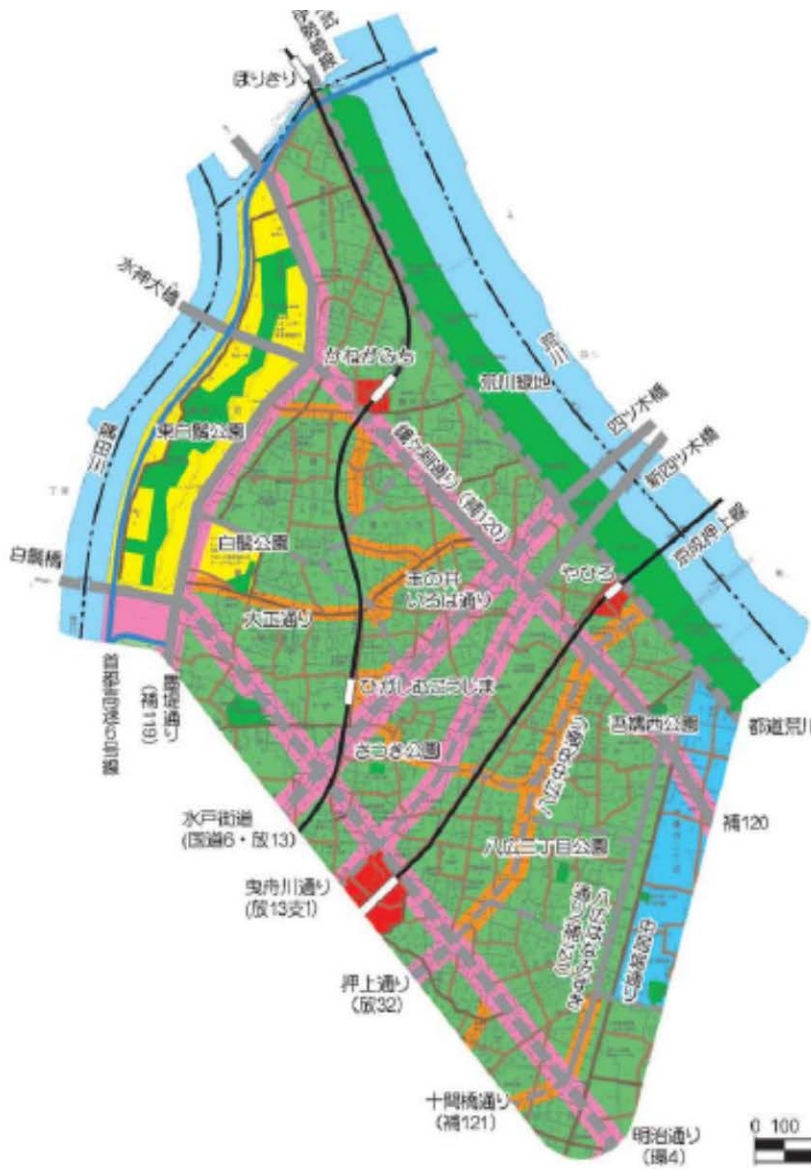


### 記載事項

- 都市構造
  - ・拠点
  - ・都市軸
  - ・水とみどりの連携軸
- 主要な資源、施設
  - ・ものづくり関連
  - ・歴史文化
  - ・公園
  - ・学校等公共施設
- エリアのまとめり

■土地利用、都市施設等方針

■エリア区分（土地利用方針）



凡 例	
<b>土地利用</b>	<b>都市施設等</b>
拠点型複合地区	都市計画公園
沿道型複合地区	首都高速道路
近隣型商業地区	幹線道路（完成・事業中／概成・未完成）
住工共存地区 （基盤整備促進地区）	地区幹線道路（完成・事業中／概成・未完成）
住宅複合地区	主要生活道路（8m～）
工業地区	主要生活道路（6m～8m）
	鉄道・駅
	地下鉄・駅

## 地域のまちづくりの推進

- ・地域のまちづくりを推進する上で、地域住民や事業者、行政がまちづくりの方向性を共有し、できることから各主体が連携を図りながら、協力して取り組んでいくことが大切です。また、具体的取組みを共有し協働で取り組んでいくため、地域で主に取組むまちづくり施策について示します。
- ・事業の熟度や取組みやすさなど、短期間での実現性や緊急性への対応といった取組みを短期的取組みとし、時間をかけながらゆっくり進めていくことや、すぐには取組めないもののタイミングをみて取組みたいこと等を中長期的取組みとして示します。

### 【短期的取組み】

#### ○地域資産の活用による地域の魅力やコミュニティの育成

- ・路地尊など地域主体の取組み継承
- ・東向島駅周辺の観光資源を活かした賑わいの再生と生活サービス機能の増進
- ・空き家空き地等を活用した地域交流拠点の場づくり、地域コミュニティの育成

#### ○安全性を高める取組み

- ・白鬚東団地や荒川河川敷、小中学校などの防災拠点への避難路の確保
- ・路地空間の保全を基本に、交差点部の改良、街角の建替え誘導・隅切りの整備など歩行者の安全性の確保

### 【中長期的取組み】

#### ○鐘ヶ淵地区における防災まちづくりの継続的取組み

- ・鐘ヶ淵地区における連続立体化事業の推進と、地域との協働によるまちづくりの検討
- ・鐘ヶ淵の防災まちづくりの推進、建替えや広場の確保など計画的な市街地の更新

#### ○ものづくりのまちづくり

- ・ものづくりの拠点や事業所間のネットワークなど、地場産業の育成
- ・工業や商業機能の維持、増進
- ・工業地の操業環境との調和に配慮した住宅誘導

## 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)

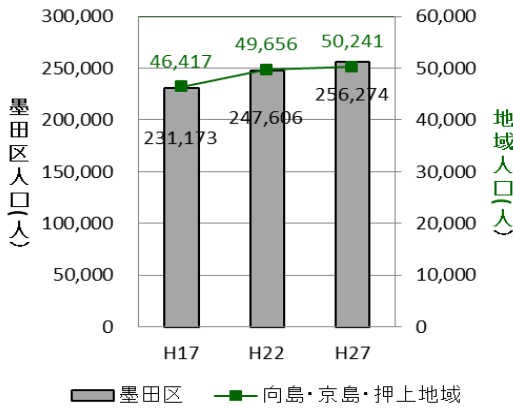


京島地区の防災まちづくり  
(広場の整備)

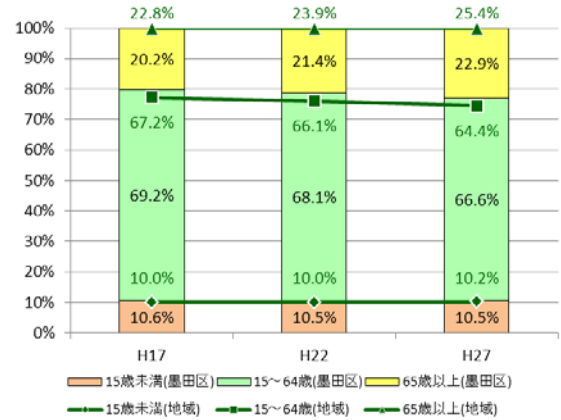
#### 【現況】

- ・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。

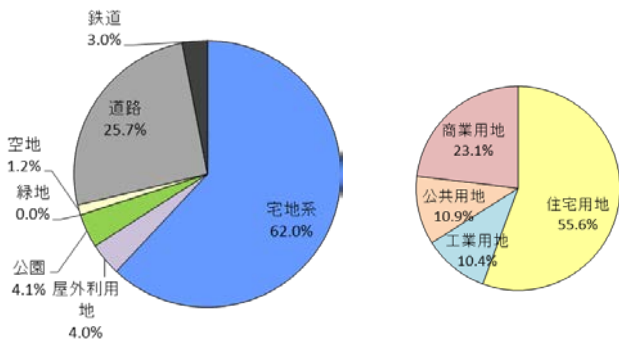
①人口の推移



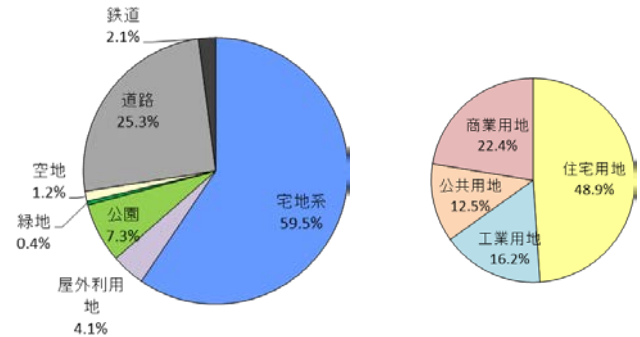
②年齢別人口の推移



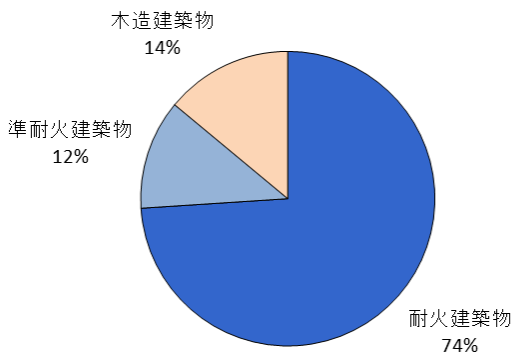
③土地利用構成 (平成 28 年)  
〈地域〉



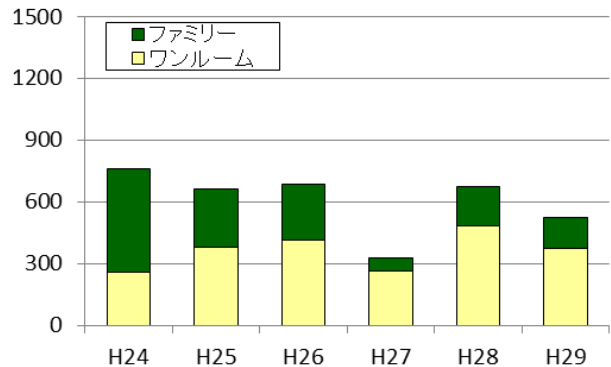
〈区全体〉



④耐火・準耐火・建築率 (平成 28 年)  
(延床面積ベース)

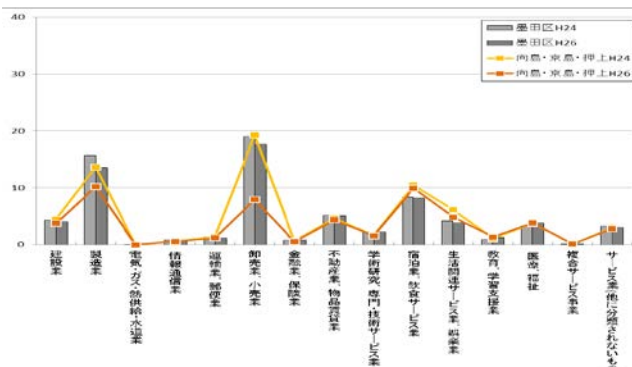


⑤集合住宅の建設動向 (戸数と棟数)



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

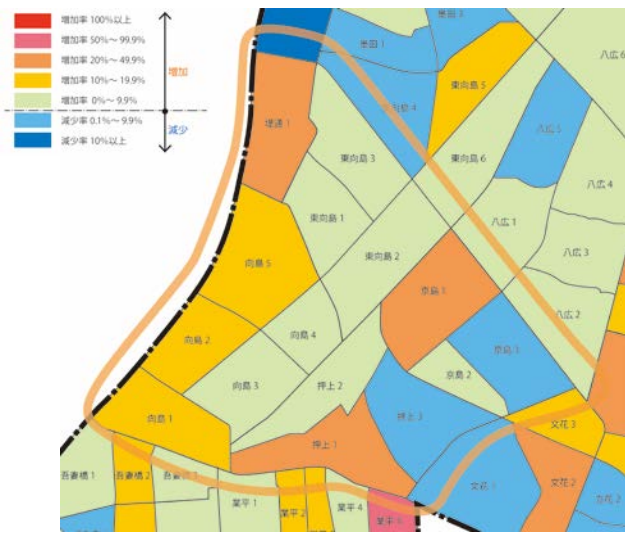
⑥人口千人当たりの事業所数の推移



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	%

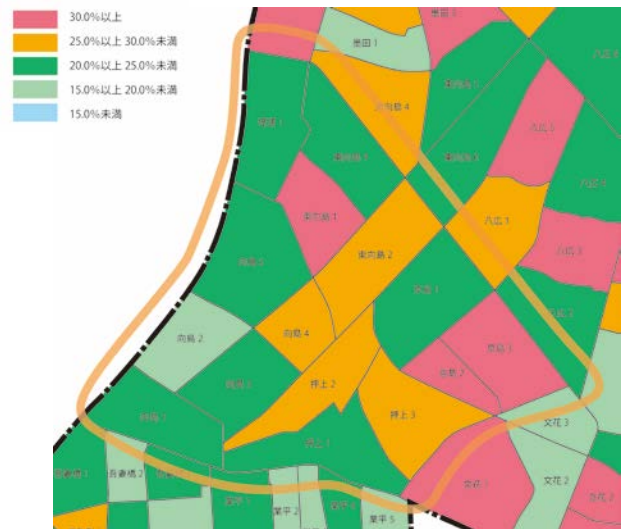
### 町丁目別人口増減 (H17-H27)



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

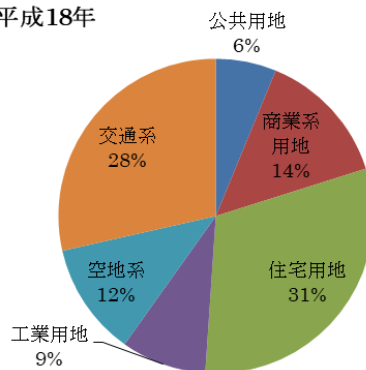
### 土地利用現況 (H28)

- 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

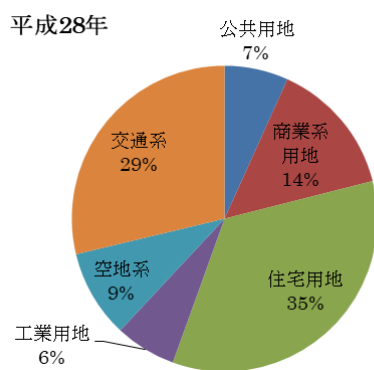


### 土地利用比率の変化

平成18年



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】（⇒方針（1））

- ・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】（⇒方針（2）2）、方針（4））

- ・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】（⇒方針（3）1）、方針（4））

- ・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】** (⇒方針(2)1)、方針(3))

- ・ 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、これらを活かす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】** (⇒方針(2)2)、方針(3)2))

- ・ 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、取り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

#### (4) まちづくりに活かしていく資源等

##### 【安全に安心して暮らせるまち】

- ・京島地区など防災まちづくりの蓄積



##### 【ものづくり文化の個性がきらりと光るまち】

- ・ものづくりの事業所
- ・肉屋、八百屋、魚屋などの商店



##### 【ひと・まち・文化のつながりを活かしたまち】

- ・隅田川と北十間川の水辺



##### 【すみだならではの生活が実現できるまち】

- ・路地の下町風情と長屋暮らしの文化



#### 【速報】第1回墨田区都市計画マスタープラン改定に伴うワークショップにおけ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。



## 都市像の実現に向けた地域づくりの指針

地域の特性や課題を踏まえ、注力すべきまちづくりの方針について示します。



### (1) 風情ある街並みの保全と安全性の向上

#### 1) 木造密集市街地の安全性の向上

- 向島などの風情ある街並み保全を前提とした建物の不燃化・耐震化の促進
- 京島などの密集市街地の改善や再開発事業等とあわせた防災対策施設の整備の推進
- 地区の防災設備の充実、避難経路の確保
- 空き地・空き家等を活用した防災広場の確保

#### 2) 地区住民等による安全・安心に資する活動の促進

- 地域住民や事業者など多様な主体の連携による防災・防犯活動の促進
- 市街地整備事業と合わせた防災設備の充実と地区ごとの防災訓練の強化

### (2) 川と歴史文化を活かしたまちの魅力づくり



#### 1) 隅田川や江戸文化などの資産を活かした魅力づくり

##### 【水とみどり、景観】

- 花街の伝統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の誘導
- 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まちづくりの推進
- 向島百花園や隅田公園、寺社の境内地など歴史的なみどりの保全、適切な維持管理や地域活動の場としての活用

※隅田川七福神

#### 2) 住商工が調和し賑わいと暮らしやすさが共存するまちの育成

##### 【住まい、景観、産業・観光】

- 地場産業の保全、育成
- 住商工が調和し、賑わいと暮らしやすさが共存するまちの育成
- 路地や長屋等下町らしい趣を守り活かした街並み誘導

### (3) 魅力資源や文化のつながりを活かしたまちづくり



#### 1) 隅田川・北十間川やみどりとのつながりを活かしたまちづくり

##### 【水とみどり、景観】

- 隅田川の親水テラスや沿川の地域資源等をつなぐ回遊路の確保とともに、沿川の建物

と一体となった魅力ある景観形成

- 北十間川沿いの散策路や親水空間など、水辺を活かした魅力づくり
- 水辺のみどりとの連続性に配慮したまち中の緑化促進

## 2) 暮らしやすさと観光を支える回遊路の確保による賑わいと活力の向上

【道路・交通、住まい、景観、産業・観光】

- 路地や商店街、花街や地域固有の資源などを快適につなぐ歩行者空間の確保
- 東京スカイツリー®や曳舟駅周辺と、周囲のまち中を結ぶ回遊動線の確保、商店街との連続性や地域資源を結ぶ歩行者ネットワークの構築、回遊路における商業施設等賑わいに資する施設誘導や景観誘導

## (4) 地区の個性を活かしたまちの魅力と価値の向上



【道路・交通、安全・安心、住まい、環境、景観】

- 密集市街地の改善や道路交通基盤整備とあわせた環境に配慮したまちづくりの推進
- 地区ごとの歴史や文化、商店や工場など様々な都市機能の集積などを活かすとともに、個性を活かした街並みの誘導など、魅力あるまちづくりの推進
- 住民や事業者等が主体となった多様な活動を支えるコモンスペース、空家や空き地等を活かした心地よい居場所づくり（サードプレイス）など、暮らしやすさや働きやすさを支える環境づくり

## 土地利用・都市施設等の方針

### (1) 土地利用等

#### ①堤通二丁目・向島五丁目（一部）

○隅田川沿いの倉庫群及びその跡地周辺では、土地の集約化等により高度利用を促進します。

#### ②向島四丁目、五丁目（一部）、東向島一丁目、二丁目（一部）、三丁目、押上二丁（一部）

○桜橋通り及び曳舟川通り北側の密集市街地では、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。

#### ③京島二～三丁目

○江戸時代に形作られたみちが今なお生活に欠かせない道路となっていることから、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。

#### ④押上一丁目（一部）、三丁目

○押上通り沿道は、駅前立地を活かして、駅利用者を中心とした周辺市街地の生活利便に資する商業施設の集積の誘導を図るとともに、地域の顔にふさわしい景観形成などにより、商店街の活性化を図ります。

#### ⑤押上三丁目

○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。

#### ⑥向島一丁目、二丁目（一部）、三丁目、押上一丁目（一部）

○区画整理済の住商工の混在地域では、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。

#### ⑦向島二丁目（一部）－向島料亭街

○花街の伝統を今に伝える向島料亭街は、料亭を引き継げるようにするとともに、景観や住環境の保全を進めます。



見番通り

#### ●吾妻橋一～三丁目（一部）

○浅草から東京スカイツリー®へのゲートとして、地域資源を活かした商業等の活性化により、広域拠点にふさわしいまちのにぎわいを形成し、観光誘客を図ります。

●向島百花園周辺

- 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景観づくりを推進します。



向島百花園

●曳舟駅周辺

- 区の北部地域の広域拠点として、東部曳舟駅北西の区域における高度利用や複合用途の土地利用の誘導について検討します。
- 住宅市街地総合整備事業北部中央地区の重点整備地区にも指定されている地区であり、再開発事業実施区域周辺での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。

●押上・業平橋駅周辺

- 東京スカイツリー®を中心とした街区について、東武線の連続立体交差事業と合わせた南北市街地の一体化、高架下空間の活用と周辺まちづくりを促進します。
- 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。

## (2) 都市施設等

●水戸街道（国道6号・放射13号線）、明治通り（環状4号線）、押上通り（放射32号線）、桜橋通り沿道

- 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します。

●曳舟川通り（放射13号線支線1号）、十間橋通り（補助121号線）

- 広域道路網を完成させるため、未整備部分の整備を促進します。

●橘銀座商店街、地藏坂通り商店街、鳩の街通り商店街、曳舟たから通り、十間橋通り沿道

- 商店街・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により、近隣型の小売業・サービス業の一層の充実をめざします。



鳩の街通り商店街の店舗の様子



橘銀座商店街



●京成押上線

- 曳舟駅周辺地区、押上・業平橋駅周辺地区や京成押上線沿線のまちづくりとあわせて、京成押上線の押上駅～八広駅間の高架下の利活用を推進します。

●東武伊勢崎線

- 桜橋通りと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。

●隅田川

- 隅田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、川からの涼風などをまちなかに誘導するなど、地域レベルでの環境に配慮したまちづくりを検討します。
- 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、景観と緑の基本軸として水と緑の潤いある景観形成を図ります。

●北十間川

- 水質の改善を図り、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。
- 川沿いの散策路整備、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景観形成を図ります。

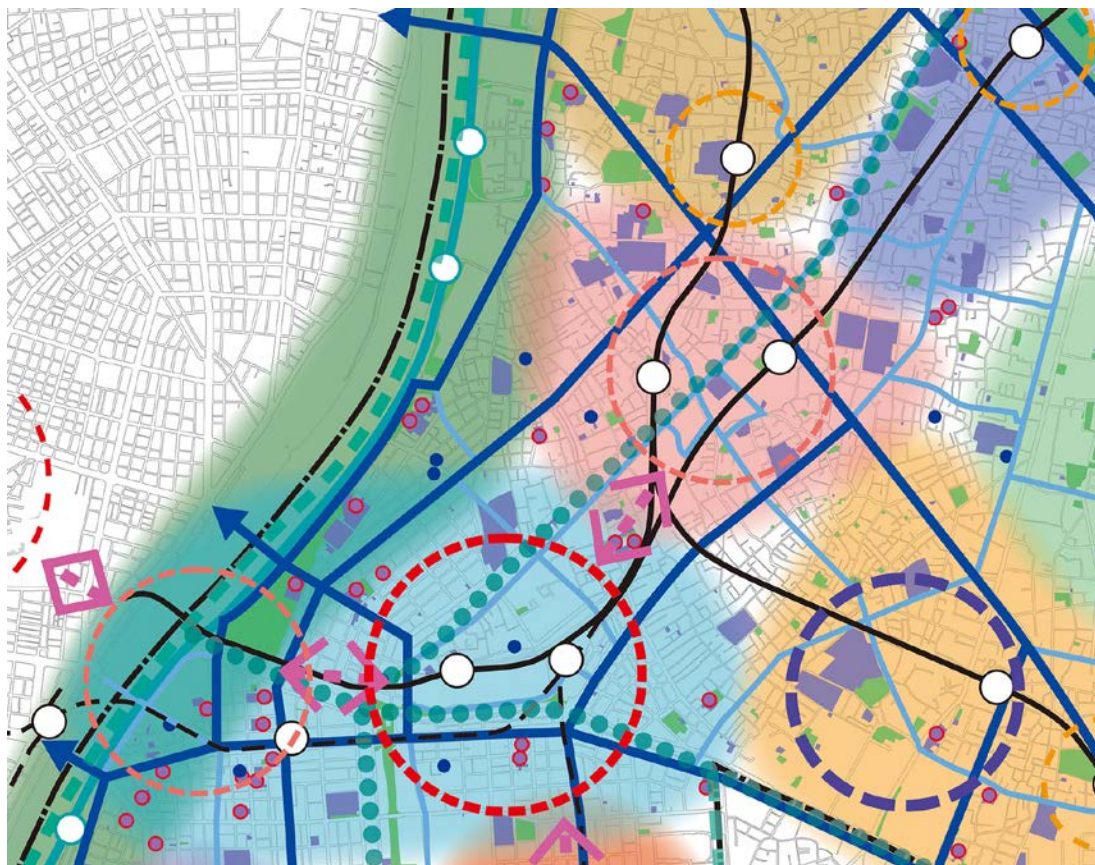
●言問橋・桜橋

- 東京スカイツリー®から向島料亭街等への観光客を誘導する回遊性のある観光ルートを形成します。
- 桜橋や言問橋を通じて浅草との連続性を強化し、観光面にも配慮した街並み整備を検討し、回遊性を高めます。

●隅田公園

- 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。

## ■まちづくり方針

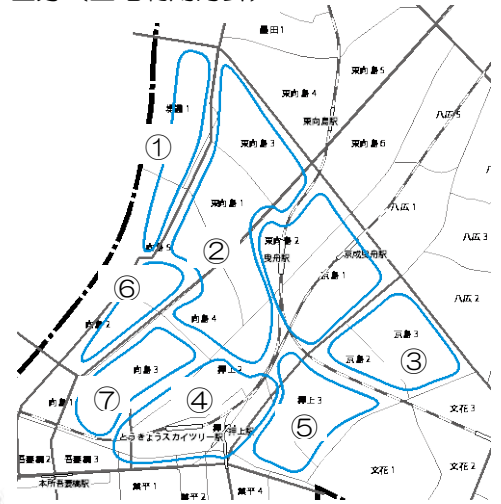


### 記載事項

- 都市構造
  - ・拠点
  - ・都市軸
  - ・水とみどりの連携軸
- 主要な資源、施設
  - ・ものづくり関連
  - ・歴史文化
  - ・公園
  - ・学校等公共施設
- エリアのまとめり

■土地利用、都市施設等方針

■エリア区分（土地利用方針）



凡 例	
<b>土地利用</b>	<b>都市施設等</b>
拠点型商業業務地区	都市計画公園
拠点型複合地区	首都高速道路
沿道型複合地区	幹線道路（完成・事業中／仮成・未完成）
近隣型商業地区	地区幹線道路（完成・事業中／仮成・未完成）
住工共存地区 （基盤整備済地区）	主要生活道路（8m～）
住工共存地区 （基盤整備促進地区）	主要生活道路（6m～8m）
住宅複合地区	鉄道・駅
	地下鉄・駅

## 地域のまちづくりの推進

- ・地域のまちづくりを推進する上で、地域住民や事業者、行政がまちづくりの方向性を共有し、できることから各主体が連携を図りながら、協力して取り組んでいくことが大切です。また、具体的取組みを共有し協働で取り組んでいくため、地域で主に取組むまちづくり施策について示します。
- ・事業の熟度や取組みやすさなど、短期間での実現性や緊急性への対応といった取組みを短期的取組みとし、時間をかけながらゆっくり進めていくことや、すぐには取組めないもののタイミングをみて取組みたいこと等を中長期的取組みとして示します。

### 【短期的取組み】

#### ○鉄道駅周辺の拠点整備

- ・曳舟駅周辺における市街地開発等事業の推進、適切な土地利用の誘導
- ・押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区の景観誘導、広場等を活用した地域活動など地域の賑わいづくりや活力向上の促進

#### ○地域資産の活用による地域の魅力やコミュニティの育成

- ・花街の街並み保全、歴史的な建造物等景観資源の保全施策の実施
- ・十間川沿いの親水空間整備や賑わい拠点づくりの推進
- ・空き家空き地等を活用した地域交流拠点の場づくり、地域コミュニティの育成

#### ○安全性を高める取組み

- ・路地空間の保全を基本に、交差点部の改良、街角の建替え誘導・隅切りの整備など歩行者の安全性の確保

### 【中長期的取組み】

#### ○拠点周辺地区のまちづくり

- ・押上・とうきょうスカイツリー駅周辺における地域住民との協議によるまちづくりの方向性の検討
- ・東向島や京島など、拠点地区とのつながりの創出

#### ○下町らしさの保全と防災対策強化の両立

- ・路地や長屋の保全を基本とした防災対策の検討、地域住民との協議

#### ○ものづくりのまちづくり

- ・工業や商業機能の維持、増進

### 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。

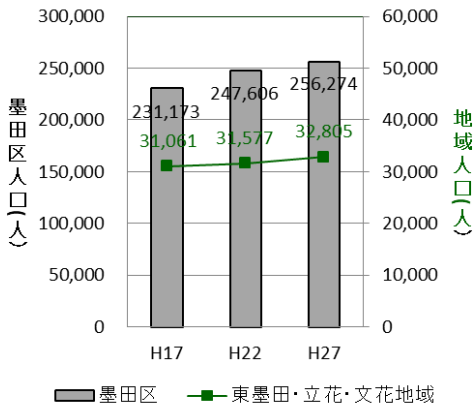


旧中川親水公園

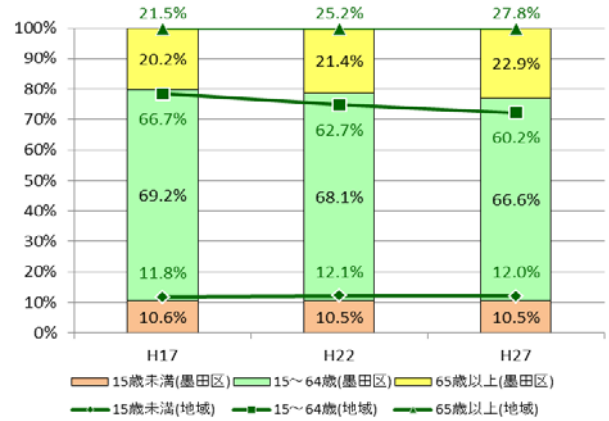
###### 【現況】

- ・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。

①人口の推移

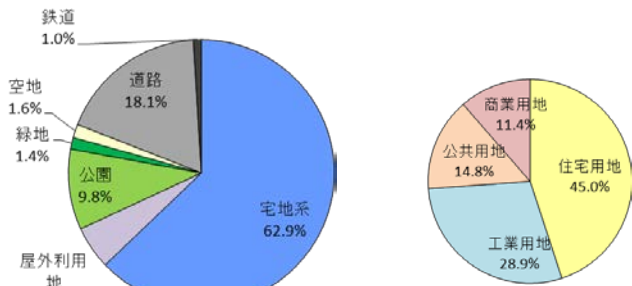


②年齢別人口の推移

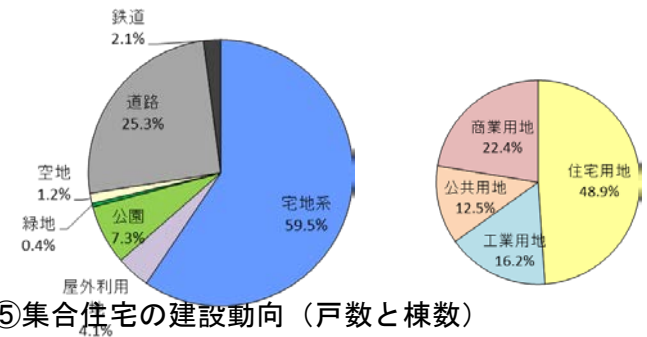


③土地利用構成 (平成 28 年)

〈地域〉

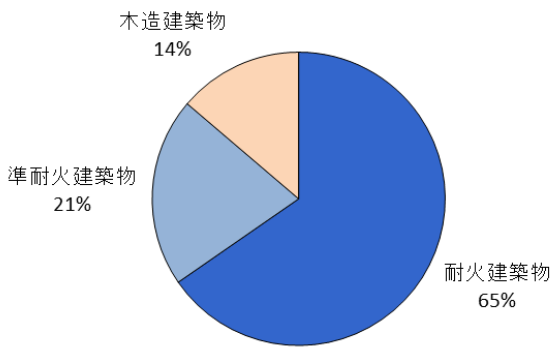


〈区全体〉

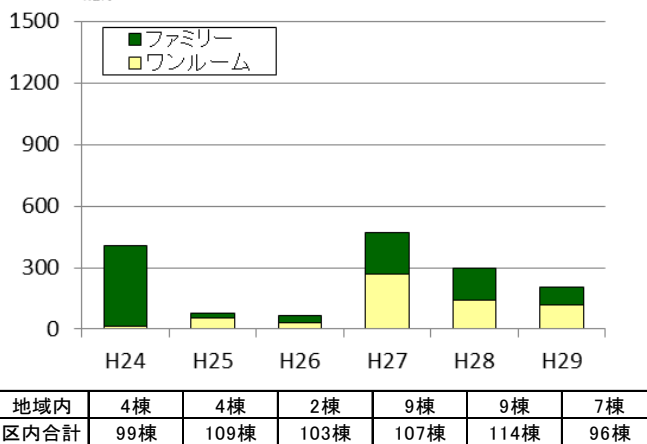


④耐火・準耐火・建築率 (平成 28 年)

(延床面積ベース)

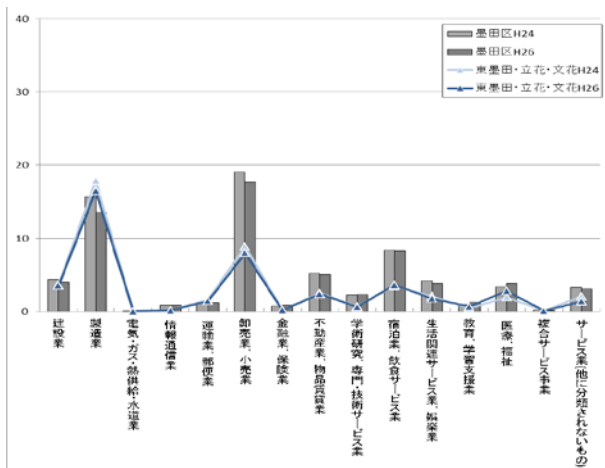


⑤集合住宅の建設動向 (戸数と棟数)



地域内	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

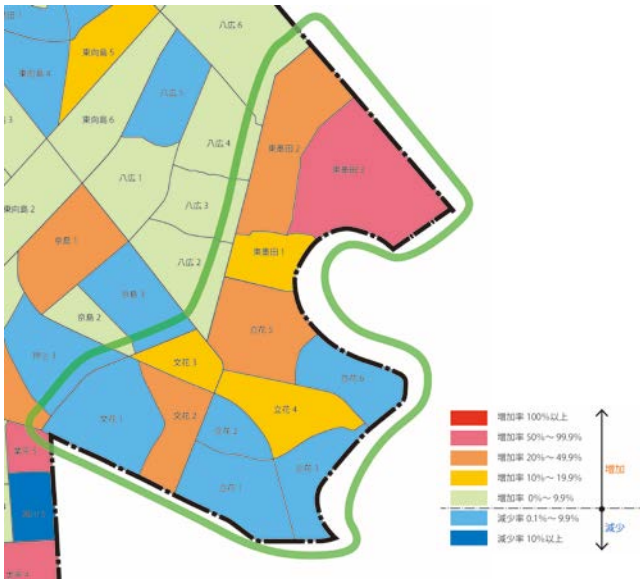
⑥人口千人当たりの事業所数の推移



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	%

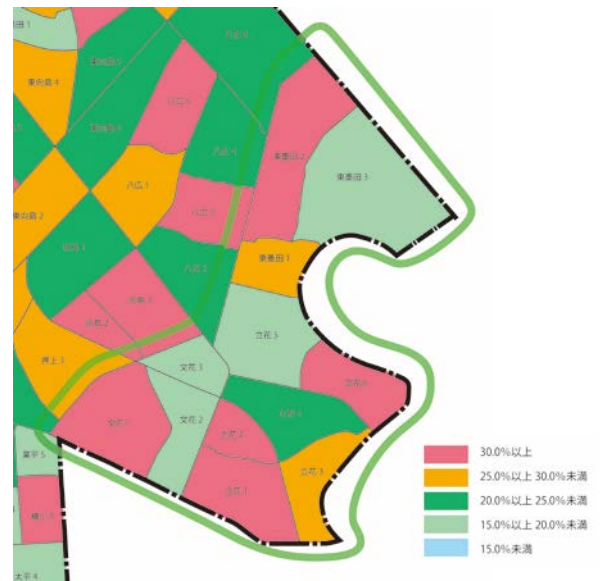
### 町丁目別人口増減 (H17-H27)



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)



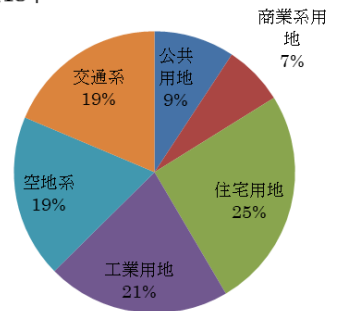
資料：平成 27 年度国勢調査

### 土地利用現況 (H28)

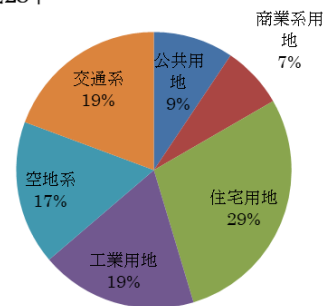


### 土地利用比率の変化

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】（⇒方針（1））

- ・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みが必要です。

#### 【住まい】（⇒方針（2）1）、方針（4））

- ・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】（⇒方針（3）1））

- ・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】（⇒方針（3））

- ・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必要があります。

【産業・観光】（⇒方針（2）1）、方針（4））

- ・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

○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で、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

#### (4) まちづくりに活かしていく資源等

##### 【安全に安心して暮らせるまち】

- ・荒川河川敷や団地など広域避難場所



##### 【ものづくり文化の個性がきらりと光るまち】

- ・ものづくりの事業所
- ・香取神社
- ・公園や運動場などは多い



##### 【ひと・まち・文化のつながりを活かしたまち】

- ・荒川の緑地と旧中川の水辺公園



##### 【すみだならではの生活が実現できるまち】

- ・祭りで新旧住民がつながるコミュニティ



#### 【速報】第1回墨田区都市計画マスタープラン改定に伴うワークショップにおけ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等ができる
- ・みどりのつながりをまちなかから川へつなげる



旧中川水辺公園

##### ○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末がある。
- ・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



香取神社

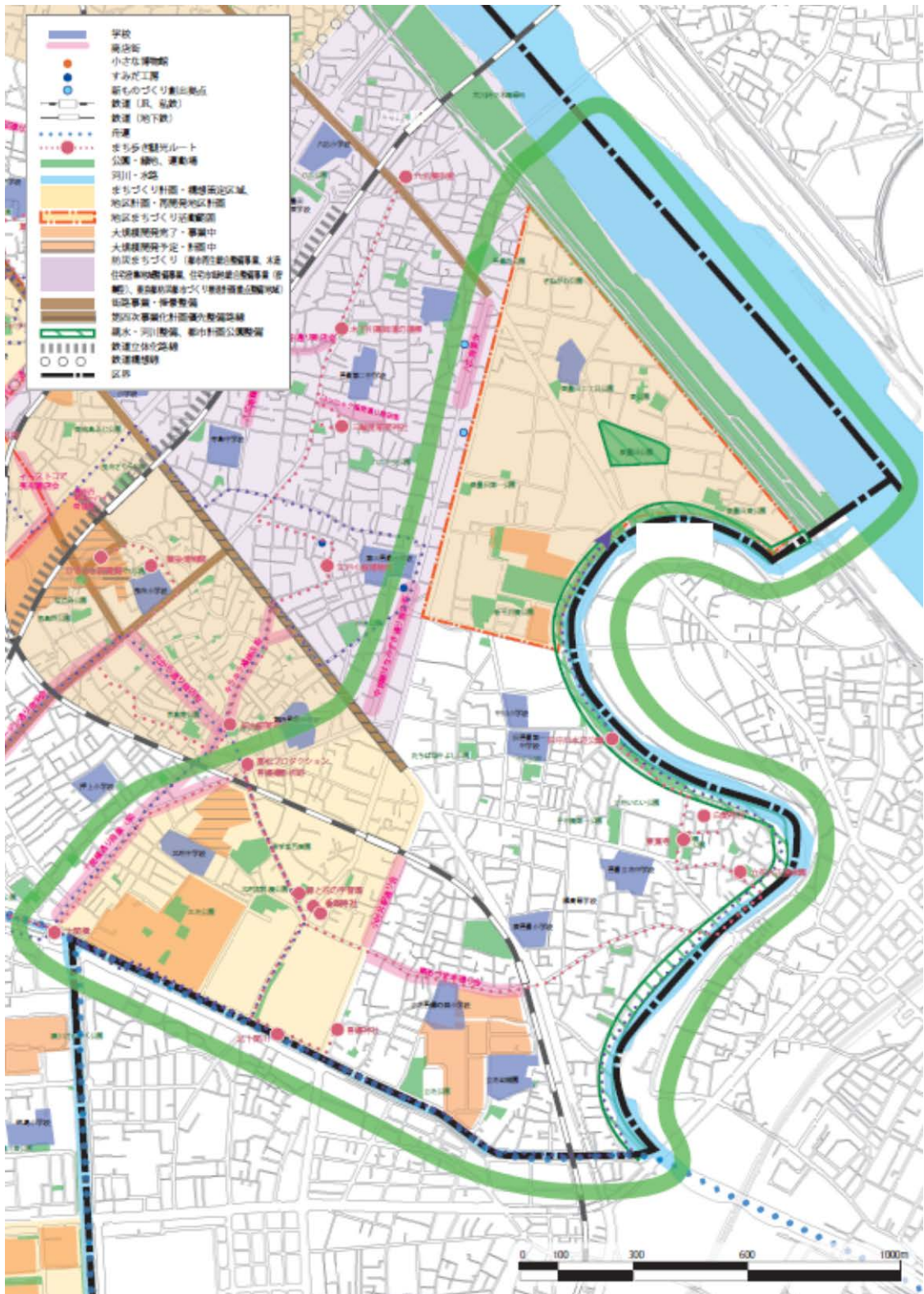
##### ○地域内事業所をつなげる

- ・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。



事業所(東墨田)

■まちづくりに活かしていく資源等



# 都市像の実現に向けた地域づくりの指針

地域の特性や課題を踏まえ、注力すべきまちづくりの方針について示します。

## (1) まとまりのある土地利用を活かした地域の安全性の向上



- 住宅団地の豊かな公共空間を活かした防災拠点づくり、防災訓練など地域活動の促進
- 大規模工場の周辺における歩行者環境の改善と防犯対策の強化
- 住民や企業との協働による防災・防犯活動の促進
- 大規模施設の維持管理、修繕等にあわせた防災性の向上

## (2) ものづくりと学術文化を活かしたまちの魅力づくり



### 1) 大規模土地利用や公共施設のゆとりある環境の活用

【水とみどり、住まい、景観】

- 施設の適正な維持管理とあわせた敷地内緑化の推進、広場空間など、地域活動に資するコモンスペースの確保
- 学校跡地など公共空間の活用、大学や研究機関等の一体となった新たな魅力づくり

### 2) 荒川、旧中川、北十間川の水辺や歴史文化を活かした魅力づくり

【水とみどり、環境、景観】

- 荒川、旧中川、北十間川へのアクセス性の向上、水辺の魅力を活かした快適な市街地環境づくり
- 大正民家園や香取神社など地域の歴史的資源の保全、これらとの調和に配慮した周辺市街地の街並みの誘導

## (3) 水とみどりのネットワークと快適な環境づくり



### 1) 荒川、旧中川、北十間川の水辺とのつながりを活かしたまちづくり

【水とみどり、環境、景観】

- 河川の親水空間づくりの推進、これらとの連続性に配慮した緑地や広場等の確保、緑感を高め、まち中のアメニティを高める
- 河川やみどりの適切な維持管理、地域住民等との協働による環境整備の推進

### 2) 幹線道路や主要生活道路沿道のアメニティ向上

【道路・交通、景観】

- 歩行者空間の確保、沿道の景観誘導
- 鉄道駅周辺の快適な歩行者空間の確保



#### (4) 企業や大学・住民等の協働まちづくりの促進

##### 【住まい、環境】

- 住環境と操業環境との調和
- 公営住宅居住者や企業等多様な主体の交流、地域活動やコミュニティの活性化
- 住民等との協働による空き家や空き地等の活用、事業者等との協働による空き店舗・空き工場等の利活用など地域活力の向上

# 土地利用、都市施設等の方針

## (1) 土地利用等

### ①東墨田二～三丁目（一部）

- 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。
- 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現在の空の広い、ゆとりある環境を維持できるような開発及び建築形態の誘導について検討します。
- 学校跡地や工場跡地を活用して地域の利便性向上や活性化が図れるよう検討します。
- まちづくりの機運にあわせて、スーパー堤防の整備を推進します。

### ②東墨田一丁目、二～三丁目（一部）、立花五丁目（一部）

- すみだスポーツ健康センターや新平井橋公園など大規模公共施設を中心に、旧中川へのアクセスの向上や周辺の環境整備を進め、健康やスポーツの拠点の形成をめざします。
- 工場の建替えや跡地開発にあたっては、敷地での緑化や沿道の壁面後退などの緑化誘導により、周辺との街並みの調和等適切な土地利用を推進します。
- 清掃工場の煙突は、地域を代表するランドマークとして夜間のライトアップなどのイメージアップについて検討します。
- 工場跡地については、地域の活力につながる適切な土地利用転換を誘導します。

### ③文花一～三丁目

- 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。
- 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。



都営文花一丁目アパート

### ④立花四丁目、五丁目（一部）、六丁目

- 特に防災面で不安を抱える地域であることから、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、防災性の向上を図ります。
- 工場の建替えや跡地開発にあたっては、周辺との共同化や敷地での緑化、沿道の壁面後退その他の誘導を行い、周辺の街並みや住環境との調和を図り、適切な土地利用を



大正民家園

推進します。

- 生活利便施設や福祉施設の立地する平井街道沿道では、沿道敷地での壁面後退や駐車場等必要施設の整備により、利用者の利便性向上を図ります。
- 大正民家園や白髭神社など地域内の歴史資源と旧中川とのアクセスの向上をめざします。

#### ⑤立花一～三丁目

- 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。
- 河川や線路に囲まれて行き止まり道路などが多いことから、木造住宅の密集する地域では、建物の不燃化・耐震化及び建替えに合わせた道路の拡幅を推進し、防災性の向上を図ります。

#### ●小村井駅周辺

- 急速に大規模集合住宅の建設が進む小村井駅周辺では、増加する人口に対応する生活関連施設の誘導や歩行者空間、駐輪場等の施設整備を推進します。

## (2) 都市施設等

#### ●明治通り（環状4号線・補助116号線）、丸八通り（環状4号線）、八広はなみずき通り（補助120号線・補助121号線）、十間橋通り（補助121号線）沿道

- 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します。
- 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。

#### ●八広はなみずき通り（補助121号線）・中居堀通り沿道

- 沿道の開発にあたっては、壁面後退や緑化の推進などにより地域内の主要動線としてふさわしい歩道整備、沿道景観整備を誘導します。

#### ●荒川、荒川緑地

- 荒川将来像計画に基づき、河川敷の貴重な自然の保全・回復により水と緑の基本軸の形成や、区内でも特徴的な水辺と自然の景観形成を推進します。
- 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。
- 周辺市街地のまちづくりの機運にあわせて、スーパー堤防の整備を検討します。



各種レクリエーション施設がある  
荒川河川敷（荒川緑地）

●北十間川

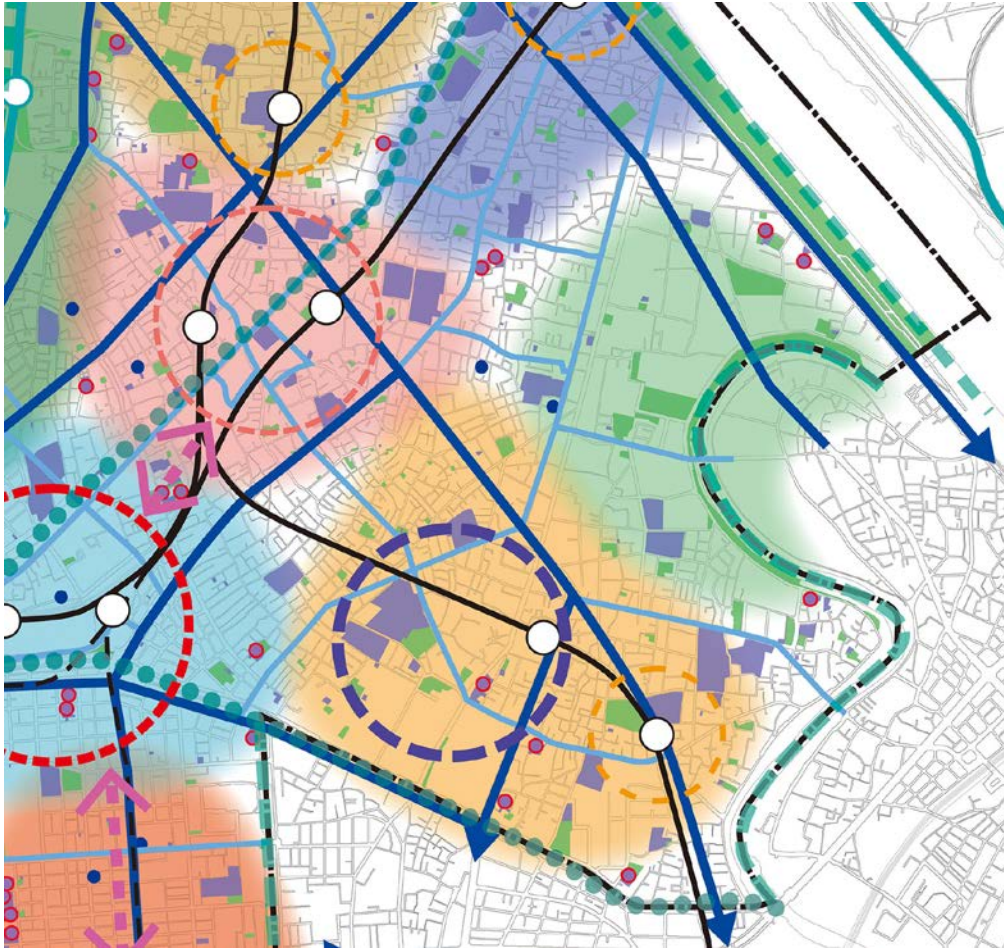
- 歩行者デッキや休憩施設の整備とともに、区民参加による地域の生活に根ざした花や緑が楽しめる親水空間づくりをめざします。
- 水質の改善を図り、親水性の向上、船着き場の整備、水上バス等の運行などにより、にぎわいのある水辺拠点の形成と隅田川や横十間川へと至る水上交通ネットワークとして活用を図ります。
- 川沿いの散策路整備、川に正面を向いた建物の建て方などを誘導し、川と川沿いが一体化した魅力ある景観形成を図ります。

●旧中川

- 地域のシンボルとして、見て、触れて、楽しむことができる水辺として、地域住民と協働により緑や花の管理を進めます。

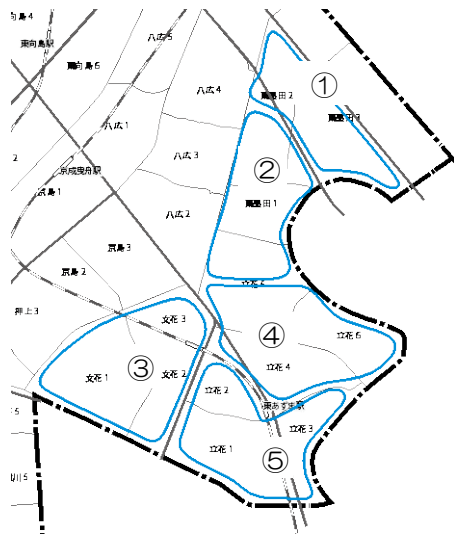


■まちづくり方針



- 記載事項
- 都市構造
    - ・拠点
    - ・都市軸
    - ・水とみどりの連携軸
  - 主要な資源、施設
    - ・ものづくり関連
    - ・歴史文化
    - ・公園
    - ・学校等公共施設
  - エリアのまとめり

■エリア区分（土地利用方針）



■土地利用、都市施設等方針



凡 例	
<b>土地利用</b>	<b>都市施設等</b>
沿道型複合地区	都市計画公園
近隣型商業地区	首都高速道路
住工共存地区 (基盤整備促進地区)	幹線道路 (完成・事業中/概成・未完成)
住宅複合地区	地区幹線道路 (完成・事業中/概成・未完成)
工業地区	主要生活道路 (8m~)
	主要生活道路 (6m~8m)
	鉄道・駅
	地下鉄・駅

## 地域のまちづくりの推進

- ・地域のまちづくりを推進する上で、地域住民や事業者、行政がまちづくりの方向性を共有し、できることから各主体が連携を図りながら、協力して取り組んでいくことが大切です。また、具体的取組みを共有し協働で取り組んでいくため、地域で主に取組むまちづくり施策について示します。
- ・事業の熟度や取組みやすさなど、短期間での実現性や緊急性への対応といった取組みを短期的取組みとし、時間をかけながらゆっくり進めていくことや、すぐには取組めないもののタイミングをみて取組みたいこと等を中長期的取組みとして示します。

### 【短期的取組み】

#### ○文花地区のまちづくり

- ・大学誘致や企業の研究機関等と連携したまちづくりの推進
- ・小村井駅周辺など適切な土地利用誘導や歩行環境の改善等の推進

#### ○安全性を高める取組み

- ・路地空間の保全を基本に、交差点部の改良、街角の建替え誘導・隅切りの整備など歩行者の安全性の確保
- ・荒川、旧中川、北十間川など地域を囲む河川や、小中学校など防災拠点へのアクセスの向上による安全な避難経路の確保

### 【中長期的取組み】

#### ○大規模団地や工場との連携・協働によるまちづくり

- ・住宅団地における防災拠点の維持管理や防災活動の実施
- ・企業や住民等との協働による防災・防犯活動の実施
- ・大規模施設の適切な維持管理の促進

#### ○ものづくりのまちづくり

- ・工業や商業機能の維持、増進
- ・スミファなどの活動を通じた地域交流の活性化の促進

## 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

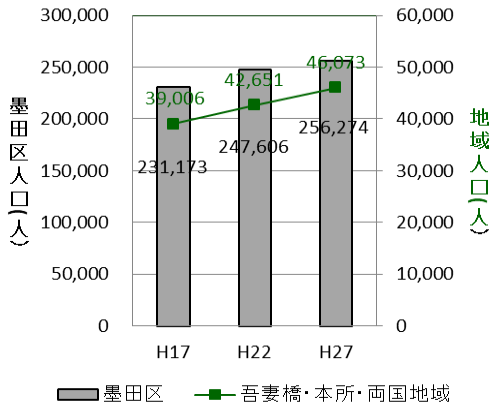


北斎美術館

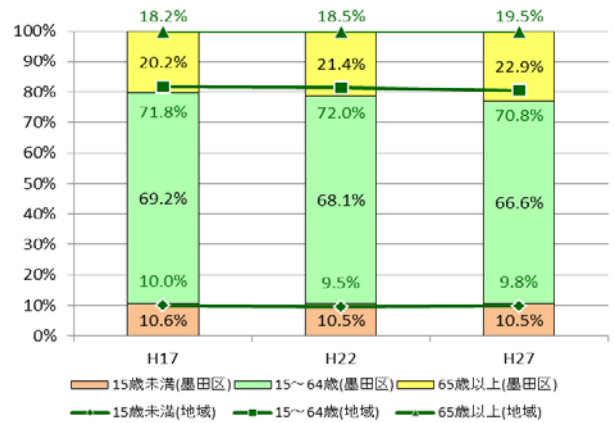
##### 【現況】

- ・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

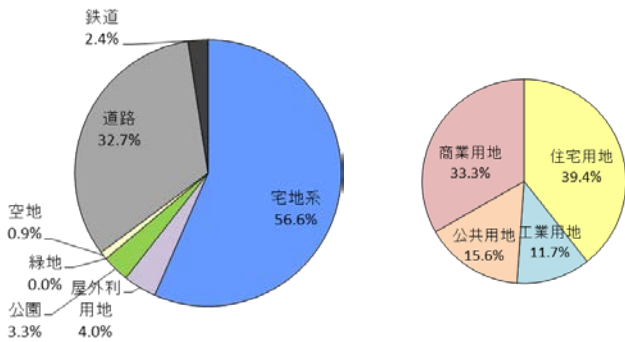


### ②年齢別人口の推移

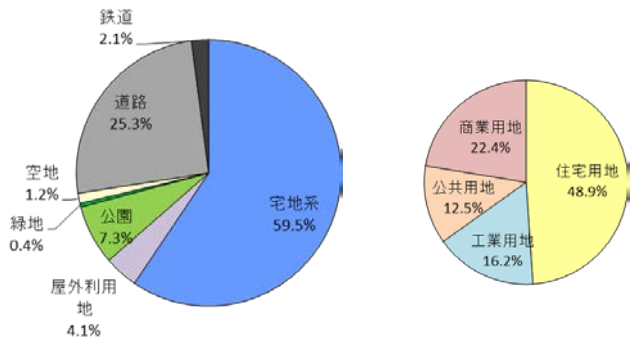


### ③土地利用構成 (平成 28 年)

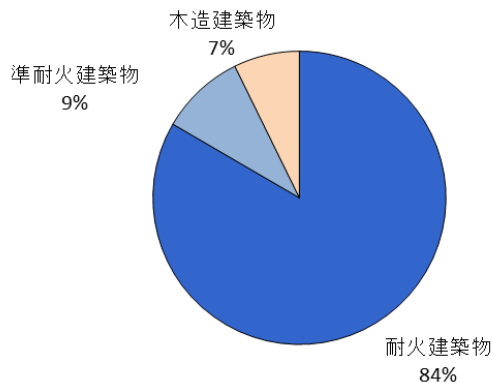
#### <地域>



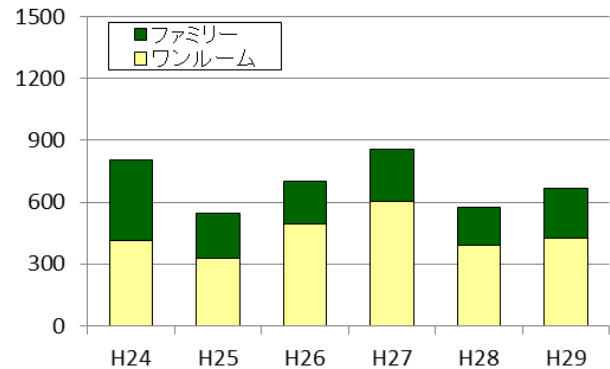
#### <区全体>



### ④耐火・準耐火・建築率 (平成 28 年) (延床面積ベース)

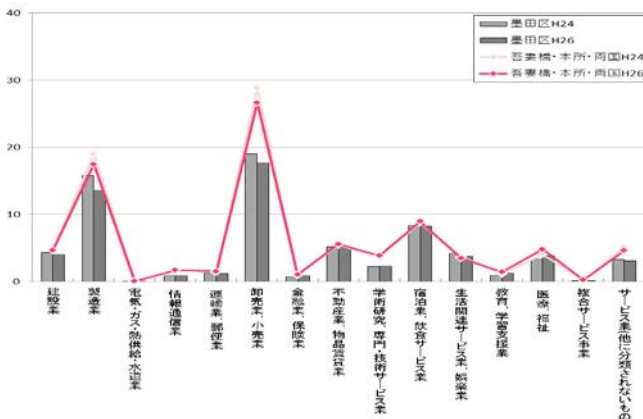


### ⑤集合住宅の建設動向 (戸数と棟数)



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

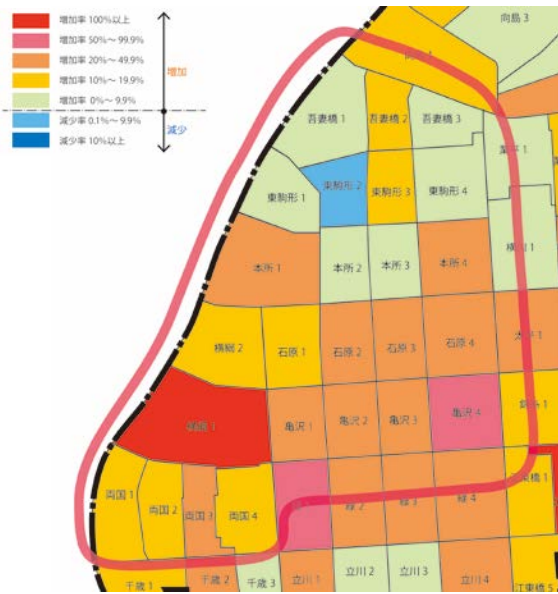
### ⑥人口千人当たりの事業所数の推移



### 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)

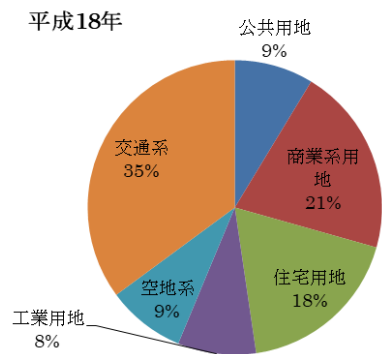


資料：平成 27 年度国勢調査

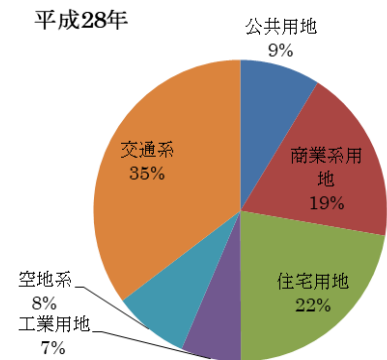
### 土地利用現況 (H28)



### 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】 (⇒方針(1))

- ・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みが必要です。
- ・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】 (⇒方針(4))

- ・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】 (⇒方針(3))

- ・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】（⇒方針（2））

- ・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】（⇒方針（2））

- ・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



#### (4) まちづくりに活かしていく資源等

##### 【安全に安心して暮らせるまち】

- ・震災復興による基盤整理済みの市街地



##### 【ものづくり文化の個性がきらりと光るまち】

- ・安田庭園、北斎美術館、両国公園、本所松坂町公園等の江戸文化ゆかりの地の公園や庭園



##### 【ひと・まち・文化のつながりを活かしたまち】

- ・隅田川の舟運と水辺空間、隅田川緑道公園、吾妻橋公園



##### 【すみだならではの生活が実現できるまち】

- ・事業所や教育文化施設、商店や住まい等多様な用途が共存する市街地



#### 【速報】第1回墨田区都市計画マスタープラン改定に伴うワークショップにおける地域の資源と活かし方

##### ○隅田川の魅力向上を

- ・水辺空間にランナーを意識したデザインを。
- ・途中に何かあると良い。

##### ○安田庭園の活用を

- ・安田庭園をもっと上手に見せる工夫を。
- ・蛍が見られるように。

##### ○ものづくりの原点の発掘を

- ・世界遺産になった葦山の反射炉の創始者江川太郎左衛門は墨田区の人
- ・双葉稲荷は宮崎駿監督の親が住んでいた場所
- ・グローバル化の原点、幕末の阿部正弘さんも元は墨田区の人。
- ・いろいろな資源をつなぐことが重要。



隅田川緑道公園



## 都市像の実現に向けた地域づくりの指針

地域の特性や課題を踏まえ、注力すべきまちづくりの方針について示します。

### (1) 歴史文化の継承と災害・危機管理対策の強化



#### 1) 地域コミュニティと防災・防犯まちづくり

- 公共施設や集合住宅などの経年化への対応、適切な維持管理や改修等更新
- 地域コミュニティの活性化、地域主体の防災・防犯まちづくり活動の促進
- マンションの防災設備の強化や適切な維持管理の推進、マンションごとの防災訓練と街ぐるみの防災訓練の促進

#### 2) 観光関連分野における危機管理対策の強化

- 観光関連施設における防災対策の強化
- 有事の際の適切な避難誘導等の実現に向けた取組みの推進

### (2) 江戸文化や地場産業を活かした魅力と活力の向上



#### 1) 隅田川やこれに育まれた歴史文化を活かした魅力づくり

【水とみどり、環境、景観】

- 隅田川の水辺空間の活用、沿川の土地利用と一体となった魅力ある環境づくりの推進
- 寺社仏閣、旧跡など地域に残る歴史文化資源の保全活用と地域の魅力づくり

#### 2) 地場産業とまちづくりの連携

【景観、産業・観光】

- 地場産業の保全、育成
- ものづくりに関わる活動の促進、公共サイン等の整備

### (3) 河川と歴史文化をつなぎ交流に資する回遊性の向上



【道路・交通、水とみどり、景観、産業・観光】

- 歴史文化や公園・広場など地域内の各種資源を巡れる快適な回遊空間の確保、回遊空間における風情や賑わいの感じられる景観誘導
- 隅田川、北十間川の親水空間と歴史文化やみどりのネットワーク
- 大横川親水公園との連続性に配慮した緑地、広場等の確保による環境・景観に配慮したまちづくり
- 両国駅周辺と吾妻橋周辺を結ぶ回遊空間づくり、賑わいや魅力となる沿道の土地利用誘導や電線類地中化の推進

#### (4) まちづくり活動と企業等との連携・交流による活力向上



##### 【安全・安心、住まい、産業・観光】

- 担い手の育成や企業等多様な主体との連携など、これまでのまちづくり活動の継承・発展
- 地域参画による観光交流の取組みの促進、地域交流の場づくり
- 地場産業の振興やまちのイメージ・情報発信、新たな担い手や産業の育成につながるまちづくりの推進、地域密着型の取組みや活動の場づくり

## 土地利用・都市施設等の方針

### (1) 土地利用等

#### ①吾妻橋一～三丁目（一部）

○浅草から東京スカイツリー®へのゲートとして、地域資源を活かした商業等の活性化により、広域拠点にふさわしいまちのにぎわいを形成し、観光誘客を図ります。

#### ②東駒形一丁目（一部）、本所一丁目（一部）、横網二丁目（一部）

○隅田川沿いの大規模工場及びその跡地周辺では、土地の集約化等により高度利用を促進します。

#### ③東駒形一丁目（一部）、二～四丁目、本所一丁目（一部）、二～四丁目、石原一～四丁目（一部）

○外国人観光客の宿泊施設等があることから、公共サインの外国語表記等の環境整備を進めます。

○外国人観光客と地域の人々との交流を促進します。

#### ④亀沢一～四丁目

○既に用途別容積型地区計画が定められていますが、北斎通り沿道については、ファッションストリート構想の実現に向け、工房ショップやファッション関連店舗などの誘導を図ります。

#### ⑤横網一丁目、二丁目（一部）（両国駅北口）、両国一丁目～四丁目（両国駅南口）

○両国リバーセンターの整備と連携し、歴史・文化、観光の玄関口としての機能の向上を図ります。

○両国駅や周辺の旧安田庭園、江戸東京博物館、隅田川、東京スカイツリー®、北斎通り、大横川親水公園、さらには、周辺の歴史資源などを結ぶテーマ性をもった回遊ルートの形成を推進します。

○両国駅駅舎、旧安田庭園などの歴史性の高い建物、施設等を景観資源として捉え、歴史を未来につなげる風格のある景観づくりを推進します。

○商店街の環境整備を推進し、身近な買い物場所としてのイメージアップと商店街の活性化を推進します。



両国駅

#### ●北斎通り

○北斎通り沿道は、北斎のイメージを高めるよう街並みの景観形成を図ります。

## (2) 都市施設等

- 京葉道路（国道14号・放射15号線）、三ツ目通り（環状3号線）蔵前橋通り（放射14号線）

○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（国道14号・放射15号線）

- 北斎通りと馬車通り

○シンボルロードとして整備された北斎通りと地域の南側を通る馬車通りを結ぶ南北方向のシンボリックな道路の整備を検討するとともに、ファッションに関連する産業資源と両国の文化観光資源とが一体となり回遊性のある歩くことが楽しくなるみち（ファッションストリート）づくりを推進します。



北斎通り



馬車通り

- 隅田川

○隅田川と調和した川沿いの建物の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、川からの涼風などをまちなかに誘導するなど、地域レベルでの環境に配慮したまちづくりを検討します。

○隅田川については、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、景観と緑の基本軸として水と緑のうるおいのある景観を形成します。

- 北十間川

○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。

○川沿いの散策路整備、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景観形成を図ります。

● 豎川

- 耐震護岸改修と合わせた川沿いの散策路整備、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。



豎川

● 旧安田庭園（隅田川公園）

- 公園の未整備部分の整備を推進します。

● 大横川親水公園

- 親水公園からつながる水と緑の歩行者ネットワークを形成し、うるおいとやすらぎの空間を形成するとともに、災害時における避難経路としての活用を図ります。
- 公園に正面を向いた建物の建て方を誘導し、水辺空間と一体となった魅力ある景観形成を図ります。



大横川親水公園



■まちづくり方針



- 記載事項
- 都市構造
    - ・拠点
    - ・都市軸
    - ・水とみどりの連携軸
  - 主要な資源、施設
    - ・ものづくり関連
    - ・歴史文化
    - ・公園
    - ・学校等公共施設
  - エリアのまとめり



■エリア区分（土地利用方針）



■土地利用、都市施設等方針



凡 例	
<b>土地利用</b>	<b>都市施設等</b>
拠点型商業業務地区	都市計画公園
拠点型複合地区	首都高速道路
沿道型複合地区	幹線道路 (完成・事業中/概成・未完成)
近隣型商業地区	地区幹線道路 (完成・事業中/概成・未完成)
住工共存地区 (基盤整備済地区)	鉄道・駅
	地下鉄・駅

## 地域のまちづくりの推進

- ・地域のまちづくりを推進する上で、地域住民や事業者、行政がまちづくりの方向性を共有し、できることから各主体が連携を図りながら、協力して取り組んでいくことが大切です。また、具体的取組みを共有し協働で取り組んでいくため、地域で主に取組むまちづくり施策について示します。
- ・事業の熟度や取組みやすさなど、短期間での実現性や緊急性への対応といった取組みを短期的取組みとし、時間をかけながらゆっくり進めていくことや、すぐには取組めないもののタイミングをみて取組みたいこと等を中長期的取組みとして示します。

### 【短期的取組み】

#### ○両国駅周辺の拠点づくり

- ・観光関連施設の事業推進とあわせた、回遊性向上に資する道路や土地利用誘導の推進、おもてなしの取組みの促進など、観光振興の取組みの強化
- ・地域住民や区民が楽しめる場づくりの推進、地域と来街者との交流の促進

#### ○地域資産の活用による地域の魅力向上

- ・江戸文化を今に伝える歴史文化・景観資源の保全施策の実施
- ・隅田川へのアクセス性向上など、水辺を活かしたまちづくりの推進

#### ○安全性を高める取組み

- ・マンションや高層ビル等の適切な維持管理や安全対策の促進

### 【中長期的取組み】

#### ○吾妻橋周辺の整備や回遊性の向上

- ・隅田川沿川の修景整備
- ・両国駅や東京スカイツリー®などの拠点とのつながりの強化、回遊性向上に資する事業や土地利用誘導、活動の場づくりなどの取組みの推進

#### ○ものづくりのまちづくり

- ・工業や商業機能の維持、増進
- ・路地的な空間を活かした魅力あるものづくりの街並み誘導

## 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

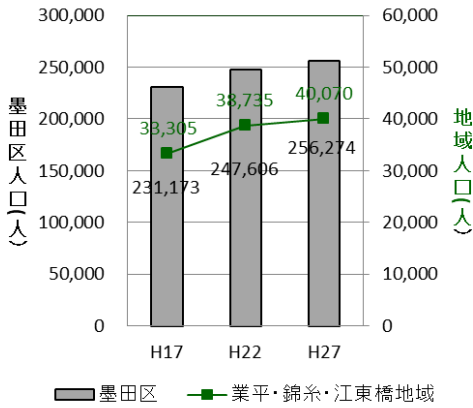


タワービュー通り

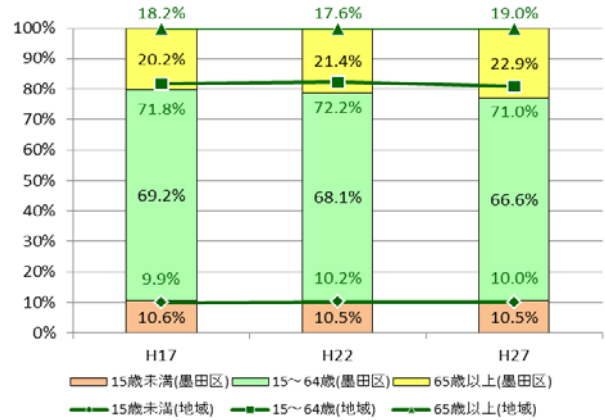
##### 【現況】

- ・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。

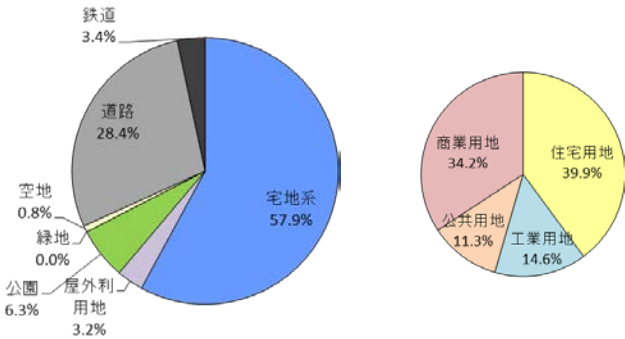
①人口の推移



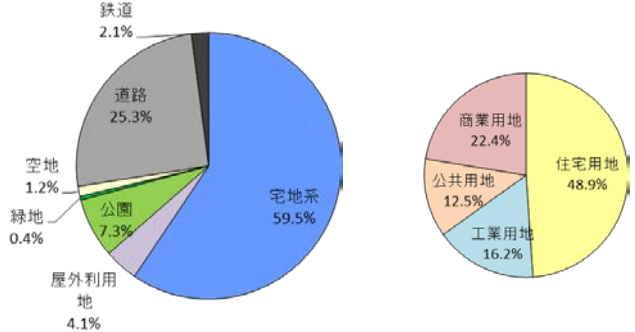
②年齢別人口の推移



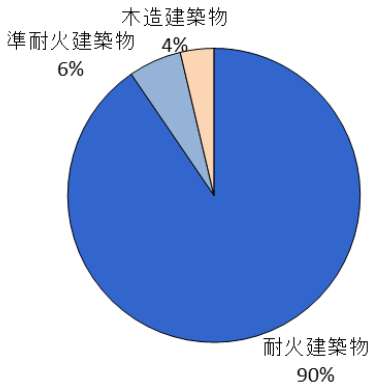
③土地利用構成 (平成 28 年)  
〈地域〉



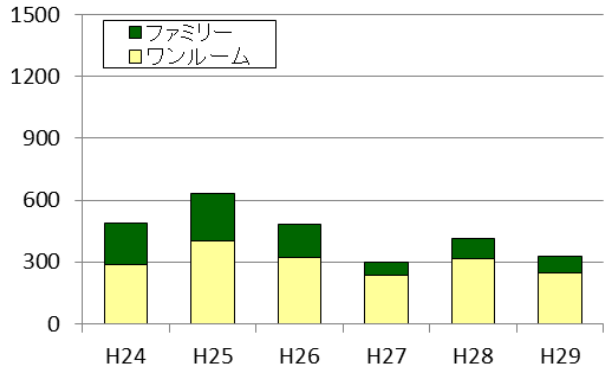
〈区全体〉



④耐火・準耐火・建築率 (平成 28 年)  
(延床面積ベース)

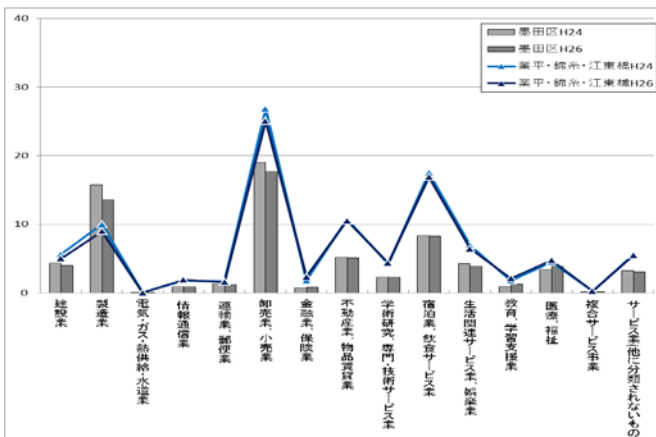


⑤集合住宅の建設動向 (戸数と棟数)



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)



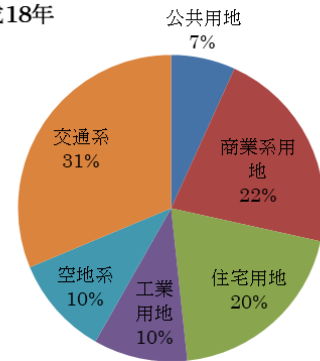
資料：平成 27 年度国勢調査

### 土地利用現況 (H28)

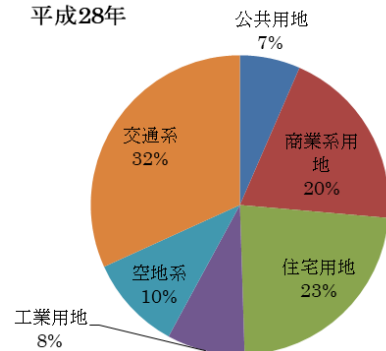


### 土地利用比率の変化

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】（⇒方針（1））

- ・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ことが必要です。
- ・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】（⇒方針（1）、方針（2）、方針（4））

- ・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】（⇒方針（2）、（3）1））

- ・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】（⇒方針（3）2））

- ・ 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】（⇒方針（3）2））

- ・ 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な。
- ・ バルウォークと連動できるのではないかな。
- ・ 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な。

○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

#### (4) まちづくりに活かしていく資源等

##### 【安全に安心して暮らせるまち】

- ・震災復興による基盤整理済みの市街地



##### 【ものづくり文化の個性がきらりと光るまち】

- ・江戸時代の屋敷跡や寺社など歴史文化資源



##### 【ひと・まち・文化のつながりを活かしたまち】

- ・大横川親水公園
- ・鉄道やバス、舟運等多様な交通手段



##### 【すみだならではの生活が実現できるまち】

- ・商業・業務施設や文化施設、住まい等多様な用途が共存する市街地



#### 【速報】第1回墨田区都市計画マスタープラン改定に伴うワークショップにおける地域の資源と活かし方

##### ○大横川親水公園

- ・大横川親水公園は素晴らしい、良いところ。
- ・昔川だったという歴史をもっと押し出す。
- ・水辺が豊富にあり、憩いの場、レクリエーションの場。
- ・北斎通りで分断されている。北十間川との遊歩道の連続性もない。



大横川親水公園

##### ○下町らしさを感じる商店街

- ・下町ならではの商店のイメージがない。錦糸町には商店街はないと思っていたくらい。
- ・商店街のまち並みは「ディープなまち」になる
- ・業四市場商栄会の通りが異空間で良いところ。
- ・商店街がさびれて東京スカイツリー®の一人勝ち。古いまち並み、暗い、こわいまち並みに賑わいと安全を。



業四市場商栄会

##### ○江戸から続く文化資源

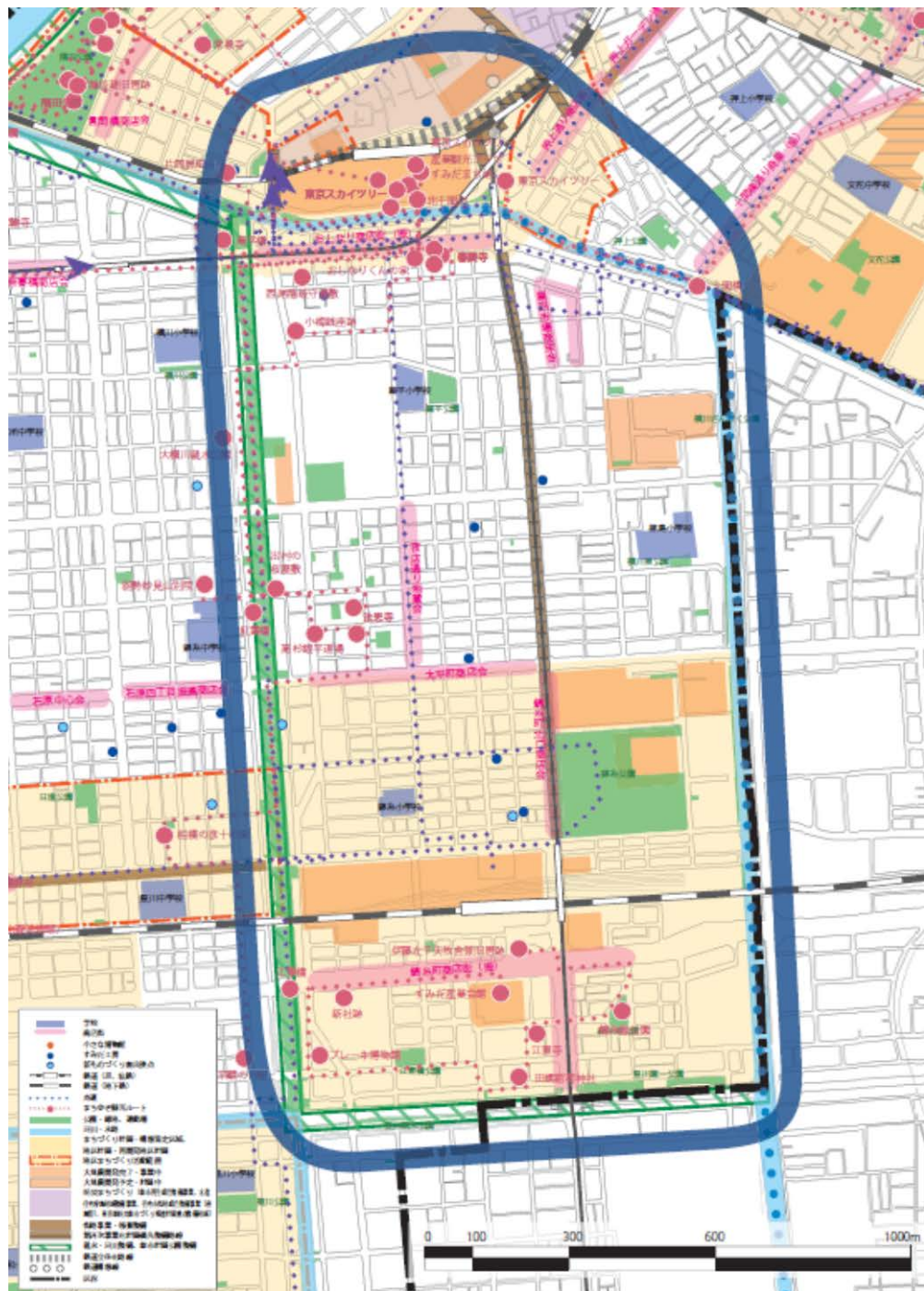
- ・歴史資源はいっぱいある。有名なものも多い。
- ・歴史があることが知られていない。PRが足りない。由緒ある寺社がもっていない。



法恩寺



■まちづくりに活かしていく資源等



## 都市像の実現に向けた地域づくりの指針

地域の特性や課題を踏まえ、注力すべきまちづくりの方針について示します。

### (1) ハード面での防災対策の充実と防犯まちづくりの推進



- 建物の不燃化・耐震化の促進、大規模施設の高経年化への対応（防災対策等）
- マンションの防災設備の強化や適切な維持管理の推進、マンションごとの防災訓練と街ぐるみの防災訓練の促進
- 商業・業務・文化等各種施設の防災対策の充実、適切な維持管理の推進、各主体の連携した防災まちづくりの促進

### (2) 新旧多様な地域資源を活かした魅力ある都市環境づくり



【水とみどり、住まい、環境、景観】

- 地域の歴史や新たに整備された都市空間など、多様な地域資源の活用・育成による地域の魅力向上
- 北十間川、横十間川の親水性の向上
- 都市機能の集積と錦糸公園等ゆとりある公共空間を活かした賑わいと活力のあるまちづくり

### (3) ゆとりある都市・自然を活かした回遊空間づくり



#### 1) 北十間川、横十間川、竪川等水辺とみどりのネットワーク

【水とみどり、景観、産業・観光】

- 水辺へのアクセス性の向上、舟運など水辺空間の活用による賑わいづくり
- 河川沿川の市街地との一体的なまちづくりの推進

#### 2) 賑わいの中に風格の感じられる街並み形成

【住まい、景観】

- 整った街区形状、道路基盤を活かした連続性や統一感のある街並みの形成
- 建物低層部の賑わいの連続性の確保、商業等土地利用の誘導

### (4) 市街地更新と連携したまちづくりの促進



【道路・交通、安全・安心、住まい、環境】

- 錦糸町駅周辺の都市機能の更新と魅力ある街並み形成
- 大規模施設等の更新に際する地域貢献施設の誘導
- 地域住民や事業者等との協働によるまちづくりの促進、住民・企業の交流の場づくり

## 土地利用・都市施設等の方針

### (1) 土地利用等

①業平一～五丁目、横川一～五丁目、太平一～三丁目、四丁目（一部）、錦糸一～三丁目（一部）

○建物の形態、高さの統一など、東京スカイツリー®の眺望を演出する景観形成を図ります。

○基盤の目状の単調な街並みにリズムを与えるアイストップを形成するなど、通りに個性を持たせ特徴的な景観づくりを推進します。

#### ●横川一丁目（一部）

○災害時における防災活動拠点としての利用など複合的な利用の可能性について検討します。

②錦糸一～四丁目、太平一～四丁目（一部）（錦糸町駅北口周辺）、江東橋一～四丁目（一部）（錦糸町駅南口周辺）

○広域総合拠点として、両国駅周辺とともに墨田区の商業・業務の中心であることから、商業・業務、文化等の機能が複合した拠点として、個性的なにぎわいづくりを推進します。

○東京スカイツリー®やオリナスなどの集客性の高い施設、北斎通りや大横川親水公園、錦糸公園などのシンボリックな道路や公園等を結ぶ回遊性のある歩行者空間の形成を図ります。

○東京スカイツリー®の良好な眺望を確保する街並みの形成を図るとともに、東京スカイツリー®を眺めながら歩ける空間づくりを推進



太平4丁目特定街区（オリナス）

○路上駐車、放置自転車の規制を強化するとともに、公共、民間が協力しながら、既存の駐車場、自転車駐車場の有効活用等を推進します。

○商業・業務機能の適せ知名更新・集積を進め、魅力と活力の維持・向上を図ります。

#### ●押上・業平橋駅周辺

○東京スカイツリー®の開業により多くの来訪者が訪れており、観光の拠点として国際都市東京の一翼を担うことが期待されることから、周辺街区の整備を推進し、区全体の活性化を牽引する広域総合拠点として整備・育成します。

## (2) 都市施設等

### ●錦糸町駅

- 錦糸町駅を中心としたにぎわいづくりを推進するため、関係機関と協力しながら、南北の移動を円滑にする自由通路等の整備を検討します。



錦糸町駅南口

### ●京葉道路（国道14号・放射15号線）、蔵前橋通り（放射14四ツ目通り（放射32号線）、浅草通り（補助103号線）

- 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（放射32号線）沿道

- 広域総合拠点である錦糸町駅周辺と押平橋駅周辺地区を結ぶ区南北軸を構成する道路であるため、錦糸町駅から東京スカイツリー®に人を誘導する墨田区の新しいシンボルにふさわしい道路及び沿道の整備を推進します。
- 歩行者の安全性を高めるとともに、連続性のある統一感のある街並みを形成し、楽しくなる歩行者空間の整備を推進します。



四ツ目通り（補助32号線）

### ●北十間川

- 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。
- 川沿いの散策路整備、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。

### ●横十間川

- 市街地の中の貴重な水辺空間であり、管理者である東京都と協力しながら、親水性の向上、船着き場の整備等により、にぎわいのある水辺拠点の形成と北十間川と連絡する水上交通ネットワークとして活用を図ります。
- 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。



横十間川

● 豎川

- 耐震護岸改修等と合わせた川沿いの散策路整備、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。



豎川

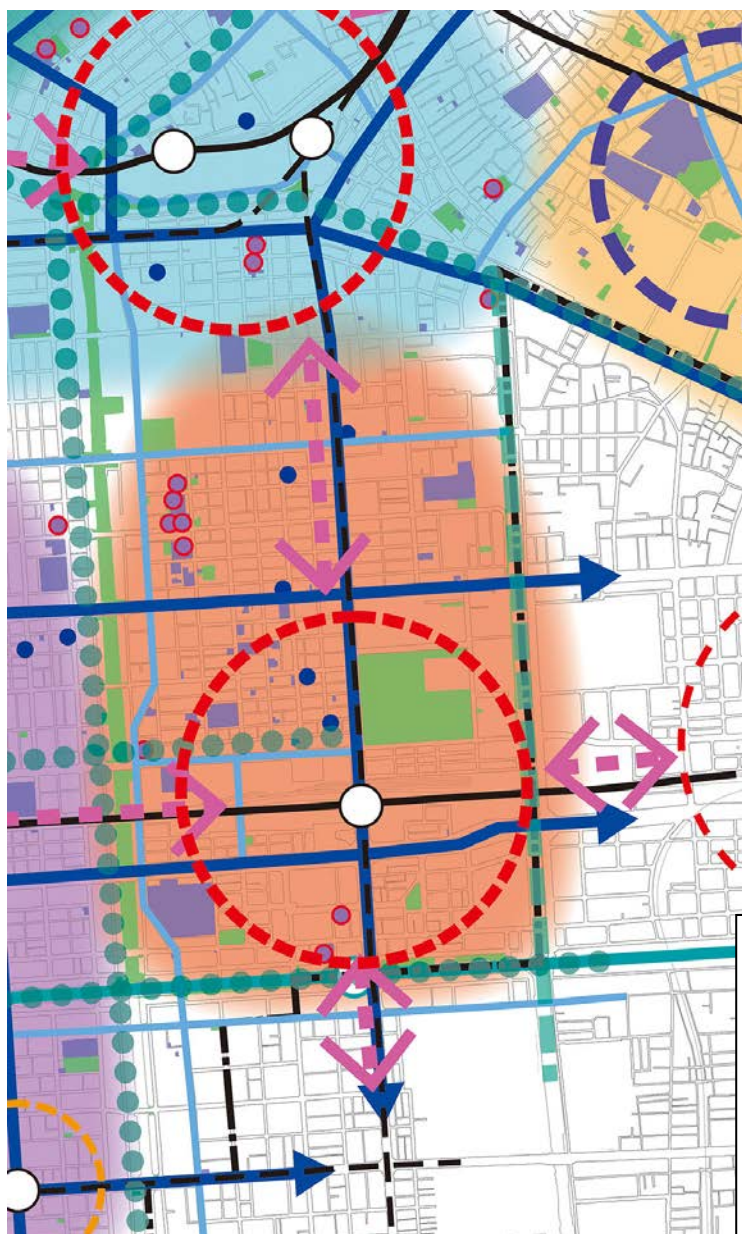
● 大横川親水公園、豎川親水公園

- 大横川と豎川の合流箇所の大横川親水公園と豎川親水公園の未整備区間の整備を進めることにより、親水公園からつながる水と緑の歩行者ネットワークを形成し、うるおいとやすらぎの空間を形成するとともに、災害時における避難経路としての活用を図ります。



大横川親水公園

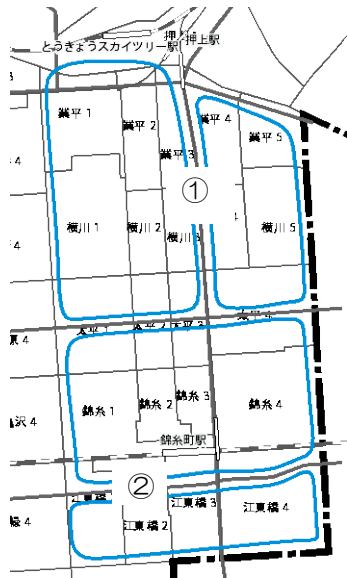
■まちづくり方針



- 記載事項
- 都市構造
    - ・拠点
    - ・都市軸
    - ・水とみどりの連携軸
  - 主要な資源、施設
    - ・ものづくり関連
    - ・歴史文化
    - ・公園
    - ・学校等公共施設
  - エリアのまとめり

■土地利用、都市施設等方針

■エリア区分（土地利用方針）



凡 例	
<b>土地利用</b>	<b>都市施設等</b>
拠点型商業業務地区	都市計画公園
拠点型複合地区	首都高速道路
沿道型複合地区	幹線道路
近隣型商業地区	(完成・事業中/概成・未完成)
住工共存地区 (基盤整備済地区)	地区幹線道路
	(完成・事業中/概成・未完成)
	鉄道・駅
	地下鉄・駅

## 地域のまちづくりの推進

- ・地域のまちづくりを推進する上で、地域住民や事業者、行政がまちづくりの方向性を共有し、できることから各主体が連携を図りながら、協力して取り組んでいくことが大切です。また、具体的取組みを共有し協働で取り組んでいくため、地域で主に取組むまちづくり施策について示します。
- ・事業の熟度や取組みやすさなど、短期間での実現性や緊急性への対応といった取組みを短期的取組みとし、時間をかけながらゆっくり進めていくことや、すぐには取組めないもののタイミングをみて取組みたいこと等を中長期的取組みとして示します。

### 【短期的取組み】

- 錦糸町駅周辺の安全安心のまちづくり
  - ・防犯対策の強化
  - ・まちのイメージアップにつながる景観誘導
- 地域資産の活用による地域の魅力向上
  - ・北十間川、大横川等とのつながりを意識した街路空間等の緑化推進
- 大規模施設の安全性を高める取組み
  - ・マンションや高層ビル等の適切な維持管理や安全対策の促進

### 【中長期的取組み】

- 大規模施設の適切な維持管理、まちづくりを考慮した更新誘導
  - ・経年化の進む大規模施設の適切な維持管理の促進
  - ・建替え等更新に際する計画的なまちづくりの推進



## 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）

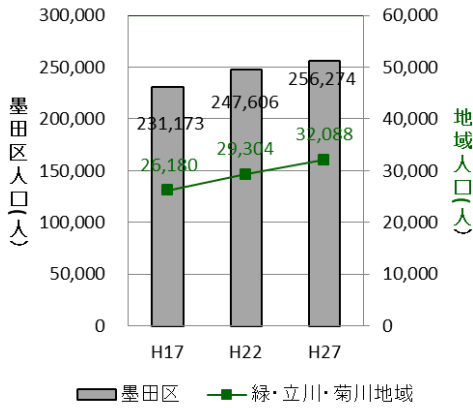


堅川の遊歩道

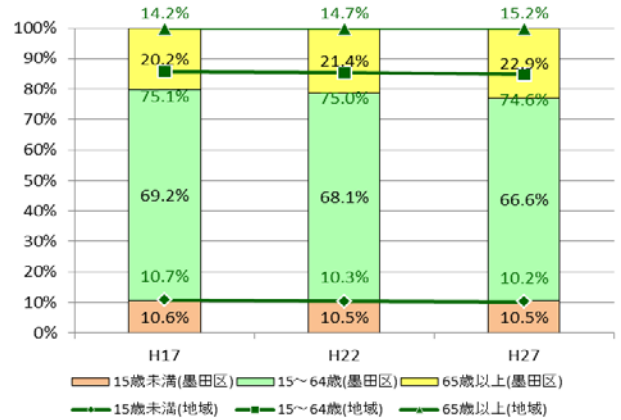
##### 【現況】

- ・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。

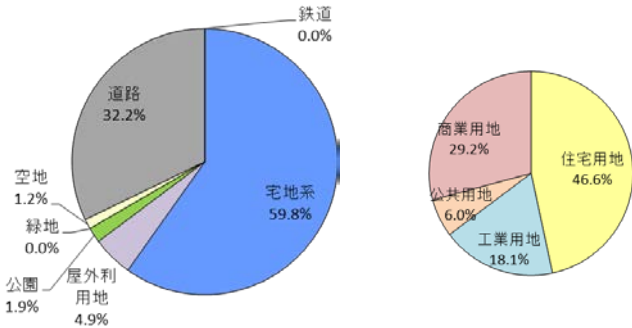
①人口の推移



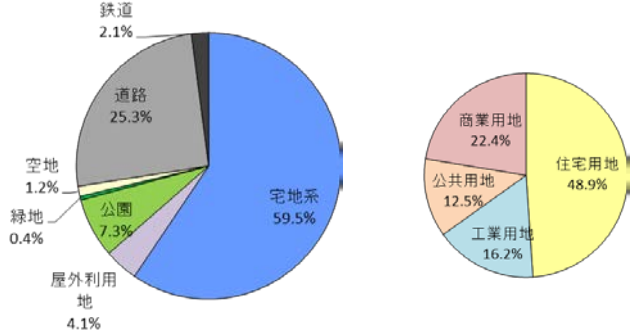
②年齢別人口の推移



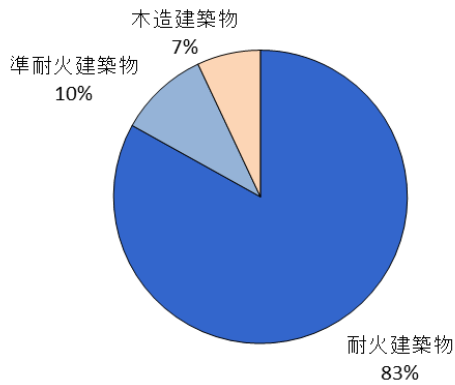
③土地利用構成 (平成 28 年)  
〈地域〉



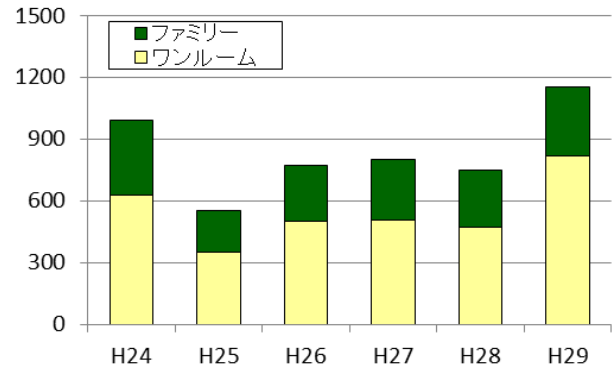
〈区全体〉



④耐火・準耐火・建築率 (平成 28 年)  
(延床面積ベース)

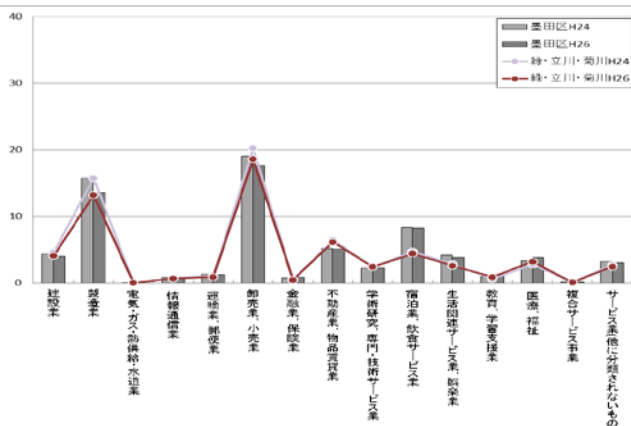


⑤集合住宅の建設動向 (戸数と棟数)



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

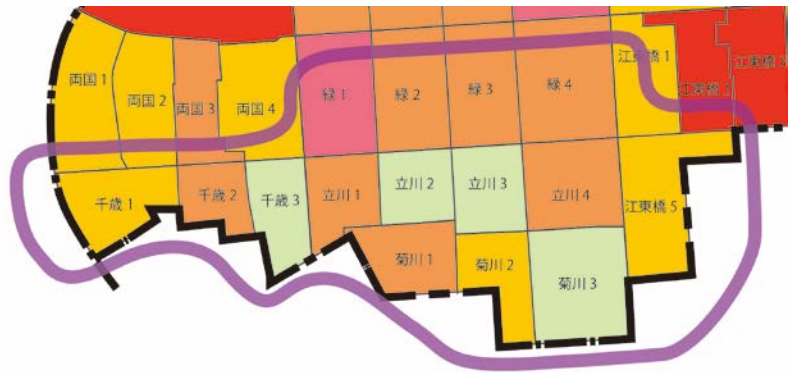
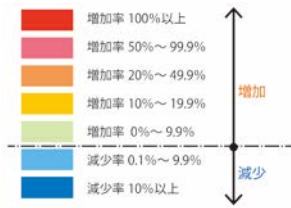
⑥人口千人当たりの事業所数の推移



⑦地域の基本指標

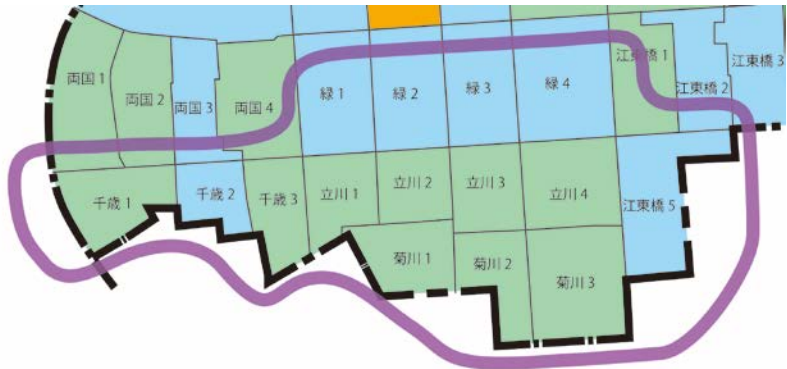
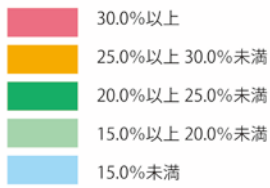
	地域	区全体	単位
面積(除河川)	116.3	1,275.8	ha
人口	32,088	256,274	人
世帯数	17,853	130,862	世帯
人口密度	275.9	200.9	人/ha
屋間・常住人口比	87.2	108.9	%
ネット容積率	287.0	223.0	%
不燃化率	74.0	73.3	%

### 町丁目別人口増減 (H17-H27)



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)

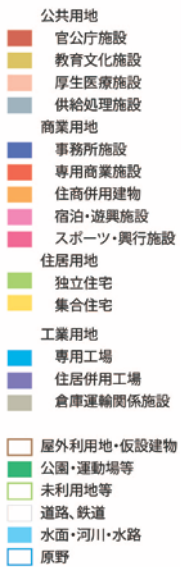


### 土地利用現況 (H28)

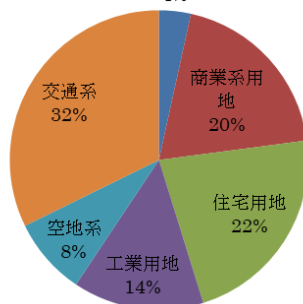
資料：平成 27 年度国勢調査



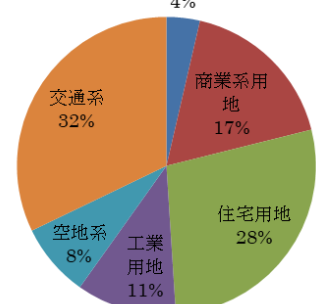
### 土地利用比率の変化



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】（⇒方針（1））

- ・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】（⇒方針（2）1）、方針（4））

- ・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が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】（⇒方針（3））

- ・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ことが必要です。

#### 【景観】（⇒方針（3））

- ・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ことが必要です。

【産業・観光】（⇒方針（2）1）、方針（4））

- ・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

#### (4) まちづくりに活かしていく資源等

##### 【安全に安心して暮らせるまち】

- ・震災復興による基盤整理済みの市街地



##### 【ものづくり文化の個性がきらりと光るまち】

- ・両国観光まちづくりグランドデザインで活用されている歴史文化資源



##### 【ひと・まち・文化のつながりを活かしたまち】

- ・大横川の緑道、堅川の遊歩道や高速道路下の空間



##### 【すみだならではの生活が実現できるまち】

- ・市街地が連続する区境のまち
- ・若年層が増え、クリエイティブな職業の人も暮らすまち



#### 【速報】第1回墨田区都市計画マスタープラン改定に伴うワークショップにおけ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。ビ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



## 都市像の実現に向けた地域づくりの指針

地域の特性や課題を踏まえ、注力すべきまちづくりの方針について示します。

### (1) 建物等の更新にあわせた安全性の向上



- 住民と商店・工場等事業者など多様な主体の連携による防災・防犯まちづくりの促進
- 地域コミュニティの活性化、地域主体の防災・防犯まちづくり活動の促進
- マンションの防災設備の強化や適切な維持管理の推進、マンションごとの防災訓練と街ぐるみの防災訓練の促進

### (2) 歴史文化や水辺などの資源を活かしたまちづくり



#### 1) 江戸文化など歴史文化資源の活用

【水とみどり、景観】

- 隅田川に育まれた歴史文化の継承、両国駅周辺など地域の歴史文化のつながりを活かした魅力づくり
- 江戸文化を継承する歴史文化資源の活用、周辺地区の資源との調和に配慮した街並み誘導

#### 2) マンション開発と身近な公園、みどり、広場の確保

【水とみどり、住まい】

- 市街地の更新にあわせた身近な公園・広場等の確保
- 地域活動の場づくり、居心地のよい憩いの空間づくり

### (3) 水辺や拠点とのつながりの向上



【水とみどり、産業・観光】

- 墨江川の水辺空間の再生、活用、賑わい創出に向けた沿川地区との一体的整備
- 両国・錦糸町駅周辺の広域拠点とのつながり、賑わいの連続性をつくるための快適な回遊空間の創出、幹線道路等の景観誘導

### (4) コモンスペースの創出と地域活動の活性化



【住まい、環境、産業・観光】

- 買い物や交通など利便性の高さを活かした多世代が暮らしやすいまちづくり
- 地域コミュニティの活動の場づくり
- 住民や事業者等の協働による活動など、住商工が調和し、賑わいと暮らし易さが共存するまちづくり
- 地域の魅力づくりと協働によるまちづくり活動の促進



## 土地利用・都市施設等の方針

### (1) 土地利用等

#### ①両国一～四丁目、緑一～四丁目

- マンション居住者と地域住民が交流する機会を設け、コミュニティを活性化することにより、平常時からソフトの面の防災対策に取り組めます。



集合住宅の建設



#### ②両国一～四丁目、緑一～四丁目、千歳一～三丁目、立川一～四丁目、菊川一～三丁目、江東橋五丁目

- 住商工が複合する地域では、工場環境や住環境の改善を目的とした市街地の更新を促進します。
- 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。

#### ③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。
- 多様な生活スタイルにあわせた日常生活に関する身近な買い物場所の整備など、暮らしの魅力を高めるとともに、ファミリー層の流入を促進し、地域の活性化を図ります。
- 周辺と調和するマンションの建て方等について検討し、生活拠点にふさわしい街並みの形成を図ります。



菊川駅周辺（菊川駅前交差点）



菊川駅周辺（新大橋通り）

### (2) 都市施設等

- 京葉道路（国道14号・放射15号線）、新大橋通り（放射31号線）、三ツ目通り（環状3号線）

○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。

●馬車通り及び北斎通り

○シンボルロードとして整備された馬車通りと地域の北側を通る北斎通りを結ぶ南北方向のシンボリックな道路の整備を検討し、歩くことが楽しくなるまちづくりを推進します。



馬車通り

●隅田川、隅田川公園

○隅田川と調和した川沿いの建物の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、川からの涼風などをまちなかに誘導するなど、地域レベルでの環境に配慮したまちづくりを検討します。

○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、景観と緑の基本軸として水と緑の潤いある景観を形成します。



隅田川

●豎川

○耐震護岸改修と合わせた川沿いの散策路整備、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。



豎川

●豎川に架かる橋梁

○豎川に架かる橋の補強や耐震改修等により、避難路としての機能を確保するとともに、沿道の不燃化・耐震化を促進し、避難路の安全性を確保します。

●大横川親水公園、豎川親水公園

○大横川と豎川の合流箇所の大横川親水公園と豎川親水公園の未整備区間の整備を進めることにより、親水公園からつながる水と緑の歩行者ネットワークを形成し、うるおいとやすらぎの空間を形成するとともに、災害時における避難経路としての活用を図ります。



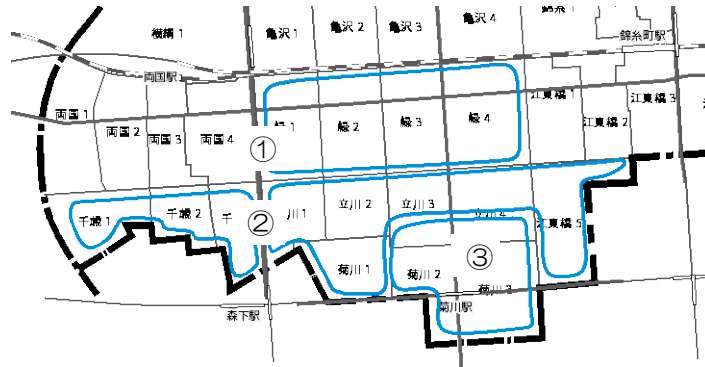
大横川

■まちづくり方針



- 記載事項
- 都市構造
    - ・拠点
    - ・都市軸
    - ・水とみどりの連携軸
  - 主要な資源、施設
    - ・ものづくり関連
    - ・歴史文化
    - ・公園
    - ・学校等公共施設
  - エリアのまとめり

■エリア区分（土地利用方針）



■土地利用、都市施設等方針



凡 例	
<b>土地利用</b>	<b>都市施設等</b>
拠点型商業業務地区	都市計画公園
拠点型複合地区	首都高速道路
沿道型複合地区	幹線道路
近隣型商業地区	(完成・事業中/概成・未完成) 地区幹線道路
住工共存地区 (基盤整備済地区)	(完成・事業中/概成・未完成) 鉄道・駅
	地下鉄・駅

## 地域のまちづくりの推進

- ・地域のまちづくりを推進する上で、地域住民や事業者、行政がまちづくりの方向性を共有し、できることから各主体が連携を図りながら、協力して取り組んでいくことが大切です。また、具体的取組みを共有し協働で取り組んでいくため、地域で主に取組むまちづくり施策について示します。
- ・事業の熟度や取組みやすさなど、短期間での実現性や緊急性への対応といった取組みを短期的取組みとし、時間をかけながらゆっくり進めていくことや、すぐには取組めないもののタイミングをみて取組みたいこと等を中長期的取組みとして示します。

### 【短期的取組み】

- 地域資産の活用による地域の魅力向上
  - ・江戸文化を今に伝える歴史文化・景観資源の保全施策の実施
  - ・隅田川、竪川へのアクセス性向上など、水辺を活かしたまちづくりの推進
- 安全性を高める取組み
  - ・マンションや高層ビル等の適切な維持管理や安全対策の促進

### 【中長期的取組み】

- 建物等の更新にあわせた身近なみどりの確保、憩いの場づくり
  - ・建物の建替えや土地利用転換における敷地内緑化など地域貢献に資する施設の誘導
- ものづくりのまちづくり
  - ・工業や商業機能の維持、増進