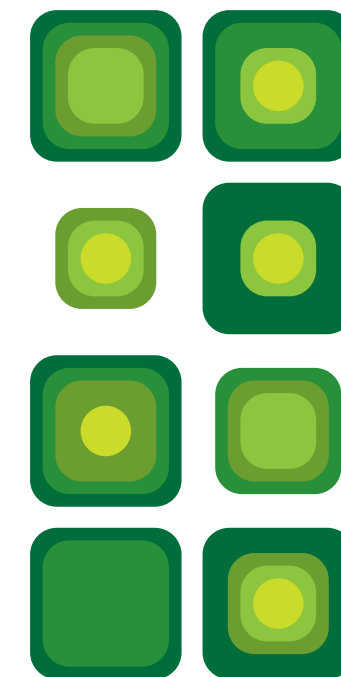


押上・業平橋地区

まちづくり グランド デザイン



最終報告

目次

- グランドデザイン検討の概要……………01
- コンセプトと検討の視点……………02
- すみだ中央エリアのまちづくり方針……03
- すみだ中央エリアの現況と課題……………04
- ゾーン別整備方針……………05
- 整備スケジュール……………06
- 新タワー開業時の街並みイメージ……………07

※デザイン・意匠については、現時点の想定に基づくものであり、今後の検討により変更することがあります。

1. グランドデザインの策定目的

新タワー建設地である押上・業平橋駅周辺地区及びその周辺（すみだ中央エリア）における新たな将来都市像の提示

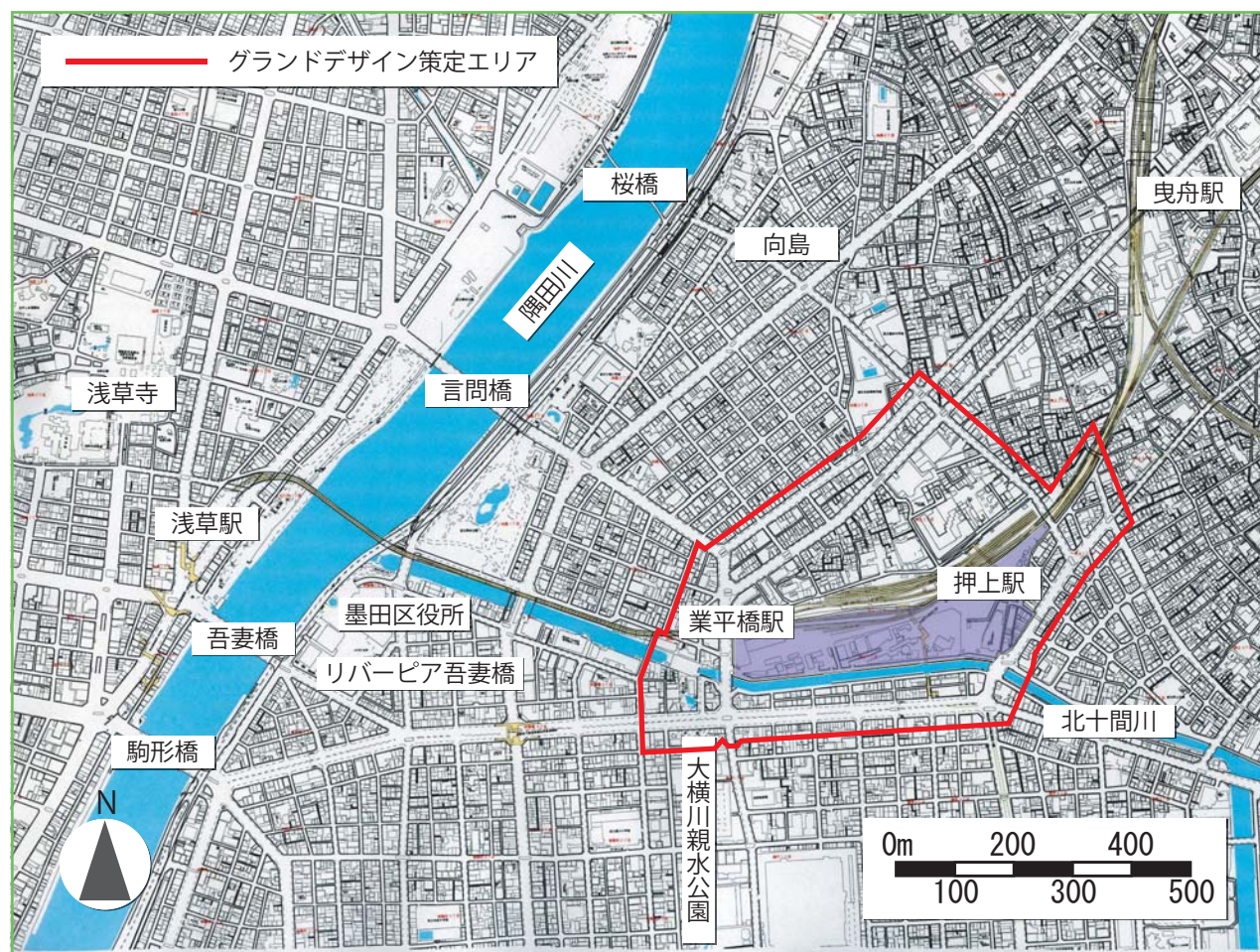
◎点から面への効果の波及

新タワー建設を起爆剤として、すみだ中央エリアが他の観光拠点と有機的に連携することにより、墨田区全体が新たな観光都市へと生まれ変わる。

◎わかりやすい将来ビジョン

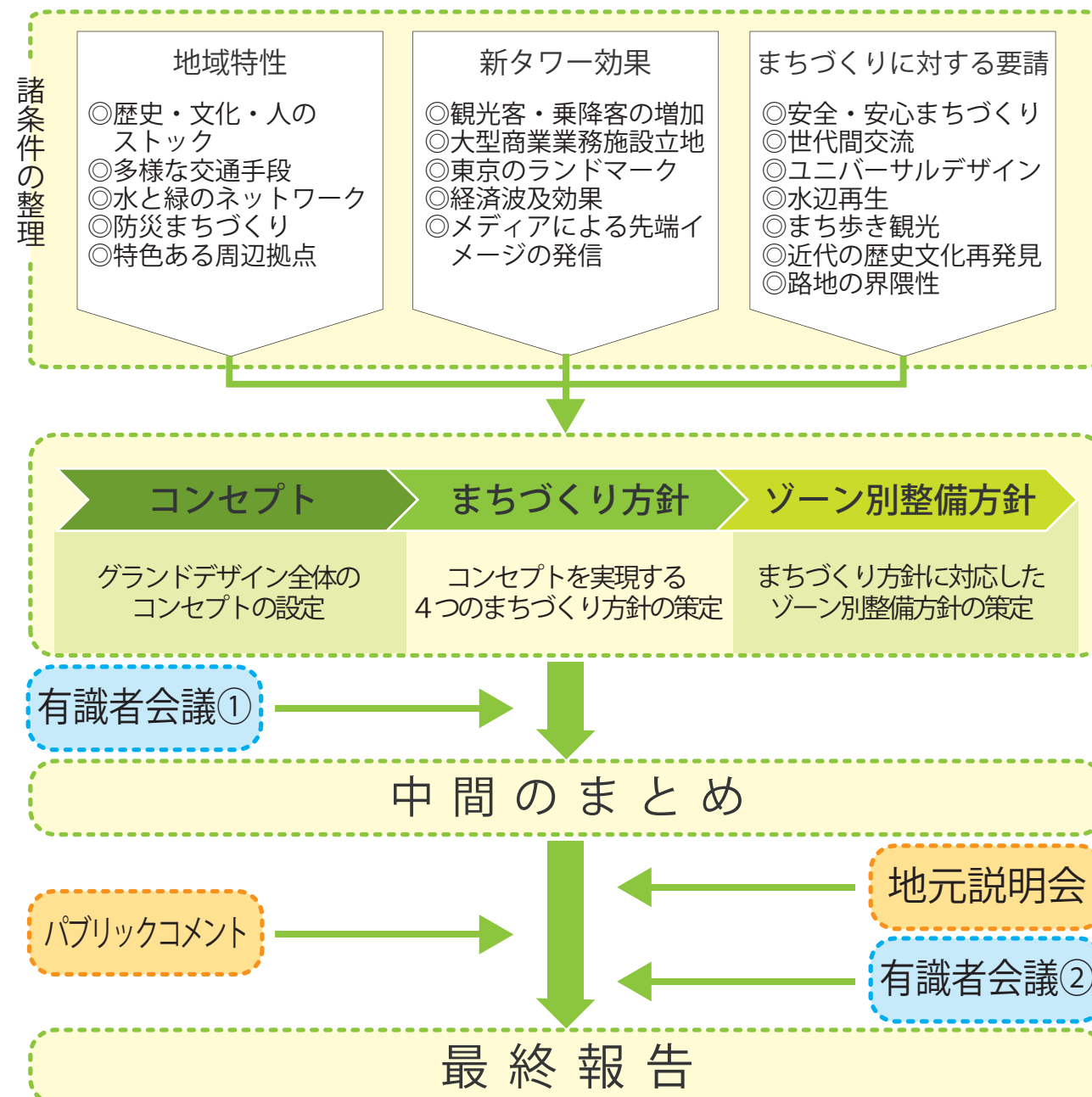
区民・事業者・行政等が将来イメージを共有し、協働まちづくりを推進する。

2. 策定エリア



押上・業平橋駅周辺土地区画整理事業の施行区域を中心として、新タワーの建設によりまちづくりが必要と思われる、浅草通り、押上通り、桜橋通り、曳舟川通り、小梅通り、言問通りの沿道までを含む約 35ha のエリアとする。

3. 検討の流れ



4. 検討スケジュール

	平成18年					
	5月	6月	7月	8月	9月	10月
庁内検討			●	●		
有識者会議			○		○	
地元説明会			○	○	○	○
パブリックコメント				○		
議会			○		○	

グランドデザインコンセプト

新しい歴史を創造する
下町文化創成拠点

長く培われてきた下町文化と、新タワーによりもたらされる先進機能とを融合させ、安全安心で環境にやさしい観光拠点として国際都市東京の一翼を担う。

1. 地域特性

◎歴史・文化・人のストック

- ・史跡・寺社が数多く分布
- ・古くから続く祭りやイベントが活発
- ・人情味と下町情緒に溢れる商店街と独特の食文化
- ・ものづくりを見せる小さな博物館・資料館が各所に点在

◎多様な交通手段

- ・鉄道4線が集中する交通結節点
- ・羽田空港、成田空港に直結
- ・首都高速6号線の向島IC、駒形ICに近接
- ・水戸街道、浅草通りなどの広域幹線道路に近接

◎水と緑のネットワーク

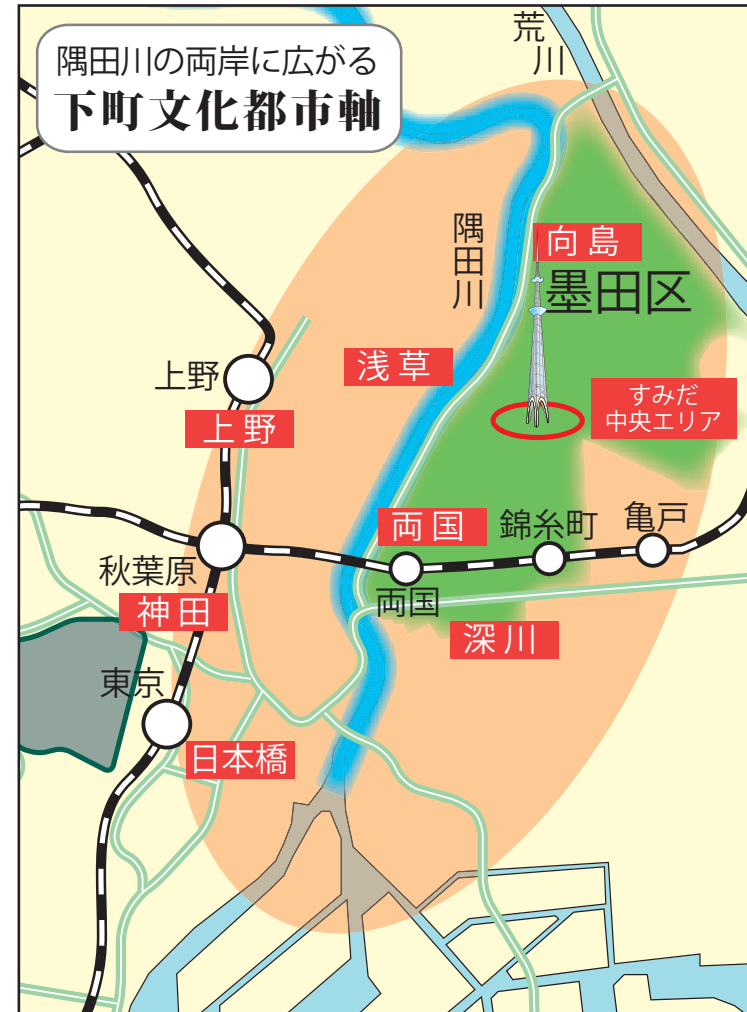
- ・水上バス等の運行に活用されている隅田川に近接
- ・荒川、隅田川などが江東内部河川により相互につながる
- ・大横川親水公園に近接

◎防災まちづくり

- ・避難地、避難路、防災活動拠点周辺の不燃化促進
- ・京島等における木造密集市街地の改善
- ・区民による積極的な防災活動

◎特色ある周辺拠点

- ・国際的な観光都市「浅草」
- ・国技館、江戸東京博物館を擁する「両国」
- ・昔ながらの料亭街が残る「向島」
- ・7つの副都心の一つ「錦糸町・亀戸」
- ・進行中の再開発とともに発展する「曳舟」



2. 新タワー効果

◎各方面への波及

- ・年約500万人(※1)の観光客数、日約12万人の乗降客数(※2)
- ・延床面積20万㎡超の大規模商業業務施設の立地
- ・年間約473億円の経済効果(※3)
- ・東京のランドマークとして機能し、地域の知名度が飛躍的に向上
- ・メディアによる先端イメージの発信

※1 東武鉄道による初年度入場者数の想定
※3 第一生命経済研究所による試算

※2 交通計画に基づく予測

3. まちづくりに対する要請

◎社会的なニーズ

- ・安全・安心なまちづくり
- ・少子高齢社会に求められる世代間交流
- ・コンパクトで歩いて暮らせるまちづくり
- ・ユニバーサルデザインを取り入れたまちづくり
- ・観光立国「Visit Japan」
- ・市民と行政による協働まちづくり
- ・水辺再生

◎東京都及び墨田区の関連計画

- ▽「東京の新しい都市づくりビジョン」(H13.10)
- ▽「みどりの新戦略ガイドライン」(H18.1)
- ▽「荒川水系江東内部河川整備計画」(H17.9)
- ▽「隅田川水辺空間等再整備構想」(H18.3)
- ▽「新たな墨田区基本構想」(H17.11)
- ▽「墨田区基本計画」(H18.10 予定)
- ▽「都市計画マスタープラン」(H10.3)
- ▽「観光振興プラン」(H16.11)

◎新たな視点

- ・近代の歴史文化(江戸から昭和)の再発見
- ・点在する地域資源を巡るまち歩き観光
- ・路地の界隈性を活かしたまちづくり
- ・区民によるもてなしのこころ

1. すみだ中央エリアの新たな位置づけ

すみだ中央エリアを、両国、錦糸町の各駅周辺地区と同等の広域総合拠点として位置づける。鉄道4線が集積する区内各所への観光の入口として、高度な商業・業務・文化・住宅機能が集積し、高い防災性を備えた多機能複合市街地の形成を図る。

すみだ中央エリアに求められる都市機能

- ▶ 交流促進機能
- ▶ 防災機能
- ▶ 交通機能



2. まちづくり方針 (将来都市像の4つのテーマ)

都市文化を楽しむまち

先進性

先進性のシンボルとなるタワーを中心として、人々を楽しませるこれまでにないエンターテインメント空間として整備する

歴史文化

すみだ古来の下町情緒を感じさせる街並みを表現しながら、地域の歴史的観光資源へと導く玄関口として整備する



安全安心で災害に強いまち

避難地

緑あふれるオープンスペースを災害時の避難空間として確保し、広域的な情報発信拠点として整備する

防災シンボル

防災活動の推進に資するシンボル性を有した防災空間として整備する



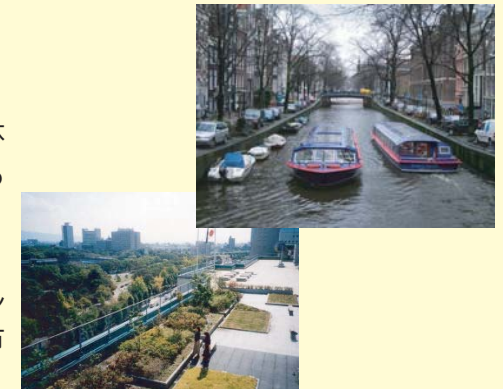
地球にやさしい水と緑のまち

環境共生

人と自然環境との調和を図るため、公園と河川が一体となった景観を形成し、魅力的な水辺空間を整備する

持続可能

最新の省エネ技術、屋上緑化、雨水利用、リサイクルシステムなどの導入により、環境への負荷の低い都市として整備する



人にやさしい移動しやすいまち

ユニバーサルデザイン

外国人や高齢者などさまざまな来街者に対応するため、安全でわかりやすい移動空間の整備を図る

交通ターミナル

多様な交通手段の提供により、地域回遊性の高い便利な交通結節点として整備する



北側密集市街地

- 現況** 小規模な戸建住宅と業務・工業系施設が混在
- 課題** 道路の幅員が狭い
老朽化した木造建造物が密集し防災性が低い



曳舟川通り沿道

- 現況** 中高層の集合住宅と商業・業務施設
- 課題** 賑わいに乏しい
街の連続性がない



北側既成市街地 (東①)

- 現況** 中高層の集合住宅と公益施設・店舗

北側既成市街地 (東②)

- 現況** 更地 (東武鉄道社宅跡地)

曳舟川通り・桜橋通り交差点付近

- 現況** 業務・商業・工業・住宅が混在
- 課題** 低層建物の老朽化



北側既成市街地

- 現況** 中高層の都営住宅
- 課題** 建物の老朽化
駅前ポテンシャルを活かしきれていない



言問通り

- 課題** 五叉路交差点により道路が錯綜
路上にバス・タクシーが滞留

北十間川

- 現況** 水位低下河川
樋門による水量調整
- 課題** 親水性に乏しい
水質の悪化
樋門による水路の分断



言問通り西側既成市街地

- 現況** 商業・業務系施設に住宅が混在
- 課題** 浅草からの来街者に対するゲート性が乏しい
建物の老朽化
賑わいに乏しい

土地区画整理事業区域

- 現況** 大規模な低未利用地
土地区画整理事業が進行中
- 課題** 新タワーによる観光客の増加に対応するための機能・施設が整備されていない
周辺の既成市街地との一体性の欠如
駅間 (押上～業平橋) の相互アクセスが悪い

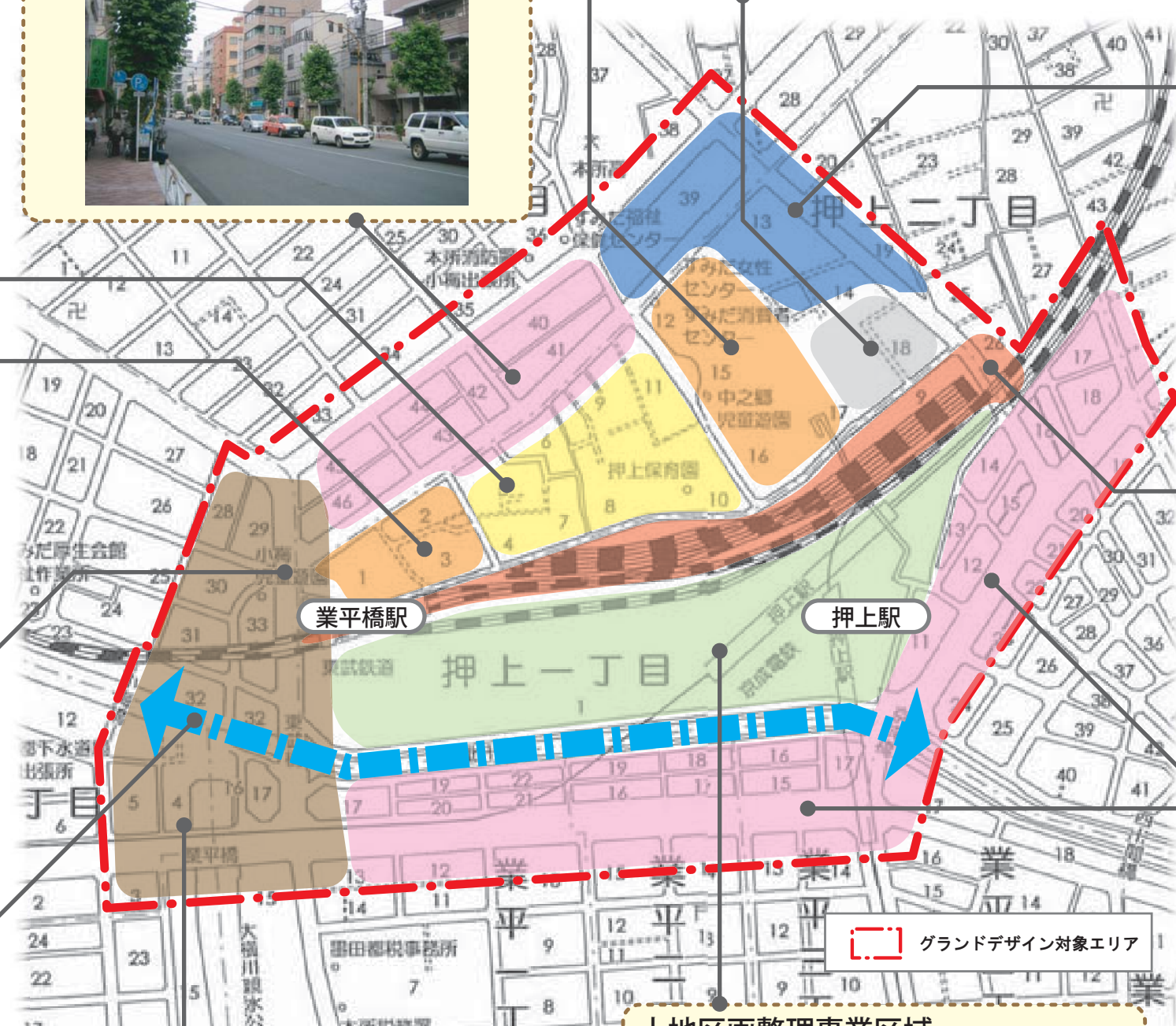
鉄道施設と踏切

- 現況** 東武伊勢崎線と電留線が敷設
鉄道と道路が平面交差している
- 課題** 将来交通量の増加に伴い渋滞が懸念される
南北を分断し街の一体性を損ねている



浅草通り・押上通り沿道

- 現況** 低中層の商店街を形成
- 課題** 賑わいに乏しい



基本的方針

新タワーゾーン

新タワーをシンボルとする防災・観光の広域拠点として、商業・業務機能を核に下町文化を発信する多機能複合市街地の形成を図る

将来像

- ・新タワーを中心とした観光都市すみだの「顔」
- ・観光客の回遊を促す情報発信拠点
- ・多様な交通手段が利用できる交通ターミナル
- ・安全安心な防災の拠点

整備方針

- ◎Ⅰ街区ゾーン
 - ・タワーを中心としたエンターテインメント、商業、宿泊、業務、観光案内、駐車場など各種機能の集積する複合型施設の整備
 - ・業平橋駅前の整備
 - ・日常的にはイベントやふれあいの場として利用できる立体防災広場の整備
- ◎Ⅱ街区ゾーン
 - ・駅前立地を活かした複合型施設、沿道商業施設の整備
- ◎Ⅲ街区ゾーン
 - ・交通結節点として利便性の高い押上駅前広場の整備
 - ・他の交通機関と連携した駐輪場やレンタサイクル施設の整備
- ◎鉄道施設ゾーン
 - ・南北の横断を可能とする通路の整備
 - ・鉄道施設用地の機能更新に伴う、駅前立地を活かした複合型商業施設の整備

整備方針

広域的な都市施設

- ◎幹線道路
 - 「浅草通り」「四ツ目通り」「押上通り」「桜橋通り」「小梅通り」「曳舟川通り」「言問通り」の整備（拡幅、交差点改良、ユニバーサルデザイン化）
- ◎交通機関
 - ・押上駅と業平橋駅の接続改善
 - ・業平橋駅～曳舟駅間の高架化
 - ・都市高速鉄道8・11号線延伸の推進
 - ・バス路線の充実
 - ・循環ミニバス、舟運などの新たな交通機関の検討

基本的方針

にぎわいゾーン

既存商店街の活性化により、連続性と賑わいのある沿道商業複合市街地形成を図る。あわせて不燃化を促進し、延焼遮断機能や避難路の機能の向上を図る。

将来像

- ・賑わいのある商店街
- ・回遊を誘発する安全で快適な歩行者空間
- ・地域の特色である下町情緒を活かした良好な街並み

整備方針

- ◎にぎわいゾーンA
 - ・浅草、吾妻橋と連携した観光交流に資する商業、業務施設の集積を図る
- ◎にぎわいゾーンB
 - ・駅前立地を活かした生活利便に資する商業施設の集積を図る
- ◎にぎわいゾーンC
 - ・地域の生活利便に資する商業施設とファミリー向け住宅の集積を図る

基本的方針

水と緑ゾーン

水辺拠点として、北十間川の河川空間を活かした魅力ある親水環境の創造を図る

将来像

- ・シンボリックな親水空間
- ・快適な歩行者空間
- ・水と緑の潤いある景観
- ・新たな水辺交通のネットワーク空間

整備方針

- ・歩行者デッキ、親水ステージ等の整備
- ・新タワーゾーン（防災広場）へつながら人道橋の整備
- ・橋梁（東武橋、京成橋）の修景整備と橋詰広場の整備
- ・北十間川の水質浄化機能の高度化
- ・船着場の整備
- ・樋門の改良

基本的方針

機能再生ゾーン

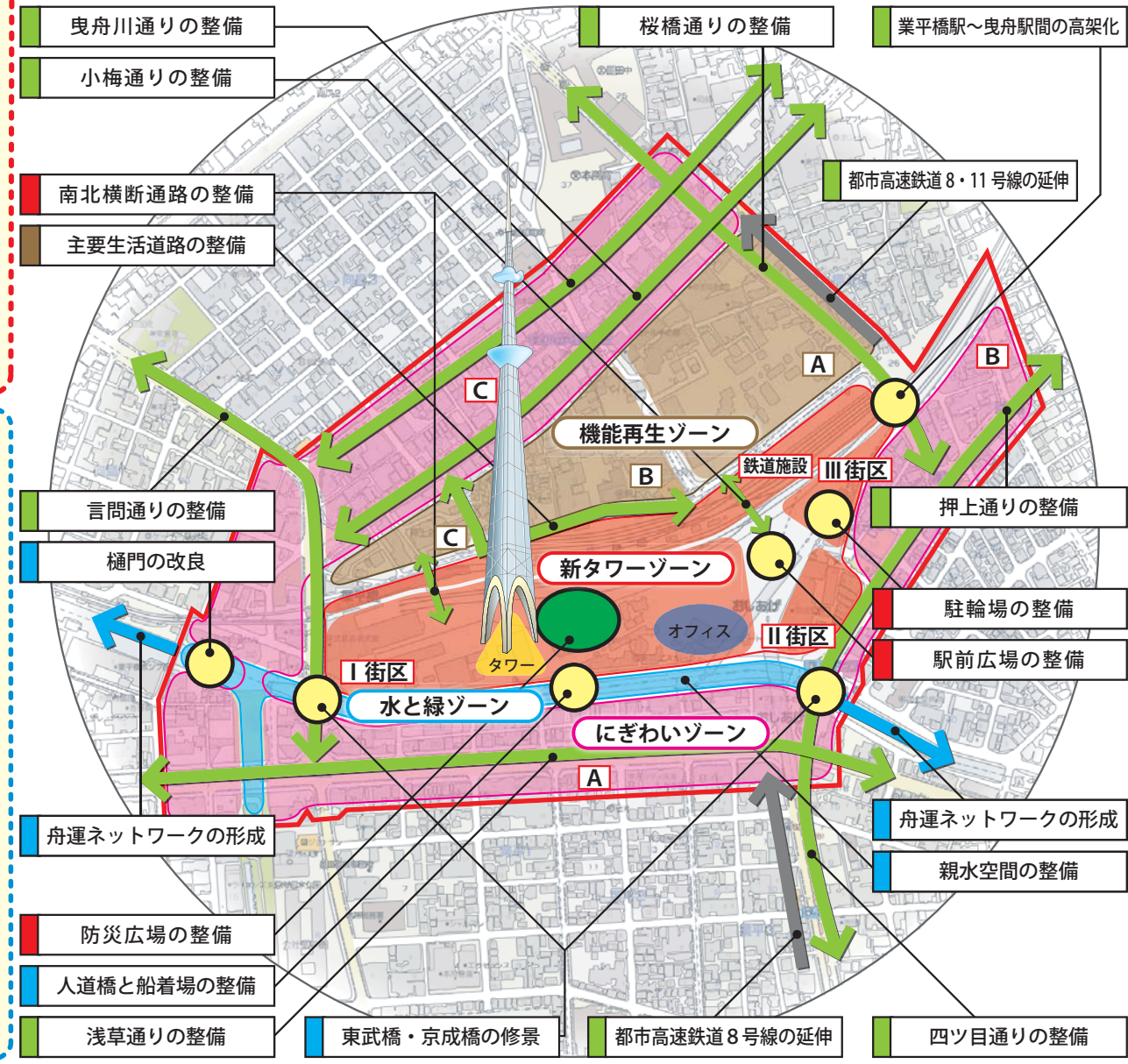
災害に強いまちづくりを推進するとともに、下町情緒を活かしながら日常生活空間を再生し、良好な環境を確保した複合市街地の形成を図る

将来像

- ・日常生活空間でありながら観光客をもてなすまち
- ・生活者にとって便利な施設が高度に集積した生活支援拠点
- ・安全安心で災害に強いまち

整備方針

- ◎機能再生ゾーンA
 - ・未整備の社宅跡地における業務施設等の整備
 - ・周辺環境と調和した施設（商業、住宅等）の整備
- ◎機能再生ゾーンB
 - ・周辺環境に調和した共同化や再開発事業等による商業、住宅等の整備
 - ・主要生活道路の整備、建物の不燃化促進による防災性の向上
- ◎機能再生ゾーンC
 - ・住宅の更新時期に合わせて、周辺環境と調和した施設（商業、住宅等）の整備



※整備方針の内容については検討中であり、変更されることがあります

整備スケジュール

このスケジュールと整備主体は区としての考え方を示したものであり、今後関係機関との調整が必要となっています。したがって、確定したものではありません。

		短期（タワー完成・まちびらきまで）						長期（2025年度まで）	整備主体 (協力主体)	
		平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24～37年度（2025年度）		
ゾーン別整備スケジュール	新タワーゾーン	観光都市すみだの「顔」 回遊を促す情報発信拠点	土地区画整理事業 による基盤整備の推進 (平成22年度まで)		新タワー建設				事業者	
		交通ターミナル			多機能な商業・業務等複合施設の整備					事業者
		安全安心な防災の拠点			押上駅前、業平橋駅前の整備					区
		駐輪場、レンタサイクル施設の整備								
			立体防災広場の整備					区・事業者		
			南北横断通路の整備							
水と緑ゾーン	シンボリックな親水空間 快適な歩行者空間 水と緑の潤いある景観	北十間川等 水辺活用構想検討	北十間川の整備（低水路、歩行者デッキ、人道橋など）					都・区・事業者		
	新たな水辺交通の ネットワーク空間		水質浄化施設の高度化							
			船着場の整備					都・区・事業者		
			水上交通ネットワークの整備							
機能再生ゾーン	観光客をもてなすまち 便利な生活支援拠点	まちづくりに関する ルールの検討	共同化等による商業・業務・住宅などの整備					区民・事業者 (区)		
	安全安心で災害に強いまち		建物の不燃化促進					区		
にぎわいゾーン	賑わいのある商店街 下町情緒ある良好な街並み	まちづくりに関する ルールの検討	主要生活道路の整備					区民・事業者 (区)		
	快適な歩行者空間		商店街の活性化に資する街並みの再整備					都・区		
広域的な都市施設に係る 整備スケジュール	幹線道路	総合交通戦略 の検討	幹線道路の整備（拡幅、交差点改良など）					都・区		
	交通機関		バス路線の充実					事業者 (区)		
				業平橋駅～曳舟駅間の高架化の検討						
		地下鉄延伸の検討								
			新たな交通機関の検討							

新タワーゾーン

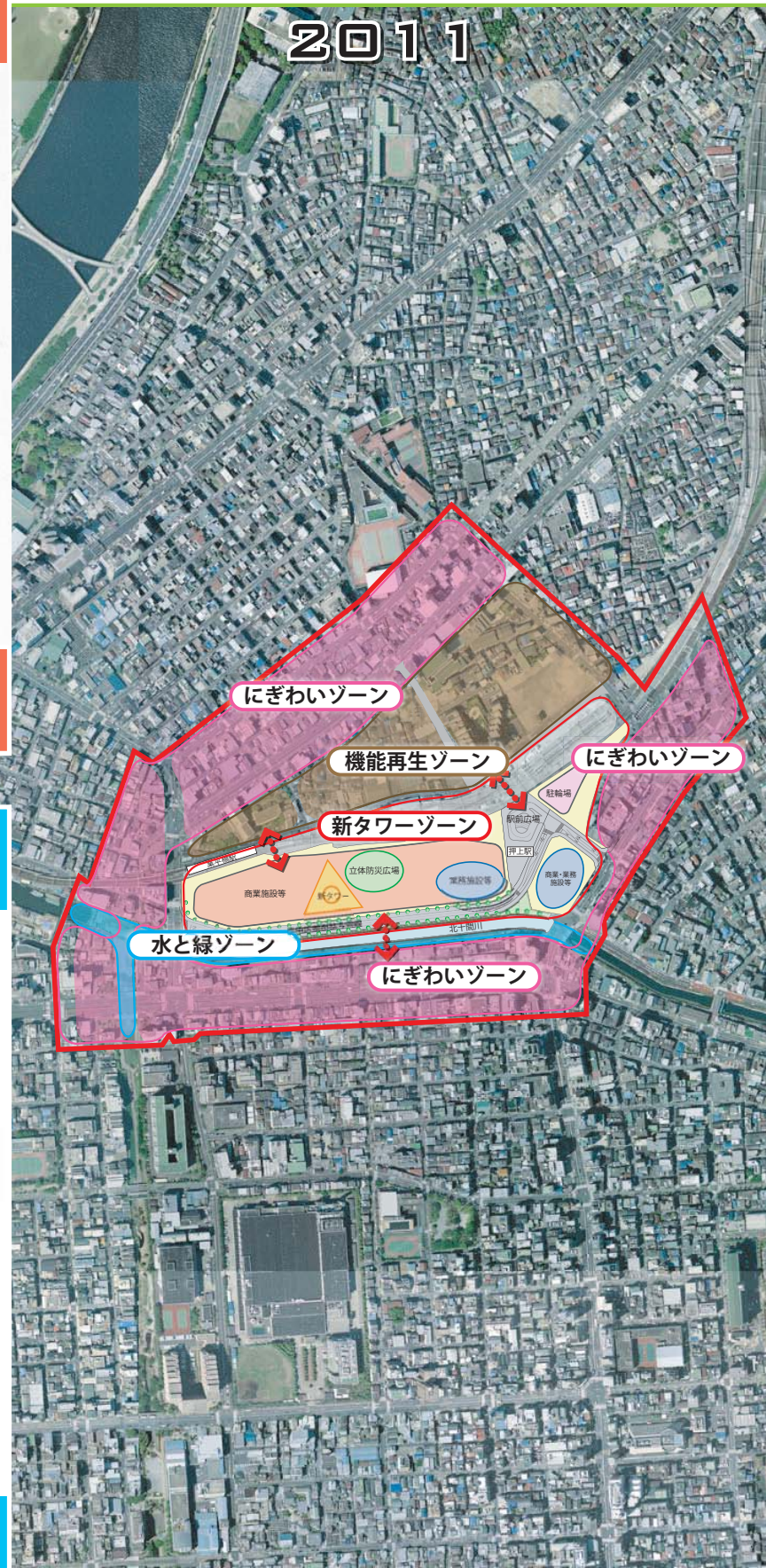


地区の顔となる押上駅前広場から望む新タワー及び複合商業業務施設のイメージ

水と緑ゾーン



京成橋から望むタワー方向に広がる北十間川親水空間のイメージ



機能再生ゾーン



日常生活空間でありながら観光客をもてなす下町の風情ある街並みのイメージ

にぎわいゾーン



統一感ある沿道の商店街と賑わいのある歩行者空間のイメージ

※パースはグランドデザインが目指すべき街の将来像をイメージ化したものであり、実際の整備内容と異なる場合があります。

【地区計画策定区域】

方針を定める区域

地区計画全体の目標・方針を定めますが
建物を建てる際に法的制限はかかりません

地区整備計画区域 (新タワーゾーン)

建物を建てる際に法的制限がかかります

