

06

CHAPTER

Direction for the Development and Improvement of Residential Districts

第6章

地域特性に対応した住宅・住環境整備

1 まちづくりの現況と将来像

「墨田区基本計画」では、本区の地域の成り立ちや現在の土地利用、市街地整備の動向などまちの特性を踏まえたエリアを設定し、地区ごとの個性を生かしながら区全体の魅力や価値の向上につながるまちづくりを進めていきます。

すみだ北部エリアでは、歴史・文化を育みながら、市街地整備を通じた新たな魅力や交流を生みだす場づくりや、安全性の高いまちなみを形成し、快適でうるおいのある市街地環境づくりを進めます。鐘ヶ淵通り(補助120号線)の拡幅整備や東武伊勢崎線の立体化を進め、地域の防災力の向上を図ります。

曳舟駅周辺地区では、北部地域の広域拠点として、駅前交通広場の整備や再開発事業によるまちづくりを進めていきます。

また、病院移転等貸付地として旧立花中学校跡地を活用します。さらに、千葉大学・情報経営イノベーション専門職大学と連携し、地域課題解決を目的とした公民学連携組織「アーバンデザインセンターすみだ(UDCすみだ)」の設立を機に、地域経済の活性化や地域の賑わい創出など大学のあるまちづくりを進めていきます。

すみだ中央部エリアでは、歴史・文化と新たな都市空間が融合した観光交流の拠点として、隅田川・北十間川のつながりを生かした回遊性の高い交流空間づくりにより、すみだの顔にふさわしい市街地環境づくりを進めます。

とうきょうスカイツリー駅周辺においては、鉄道の高架化や道路等の都市基盤整備を契機に、南北市街地の一体化や高架下利用を見据えた魅力あるまちを形成します。

すみだ南部エリアでは、市街地の更新を通じ、歴史・文化を守り育みつつ、魅力あるスポットや都市基盤を生かした回遊性の高い市街地環境づくりを進めます。

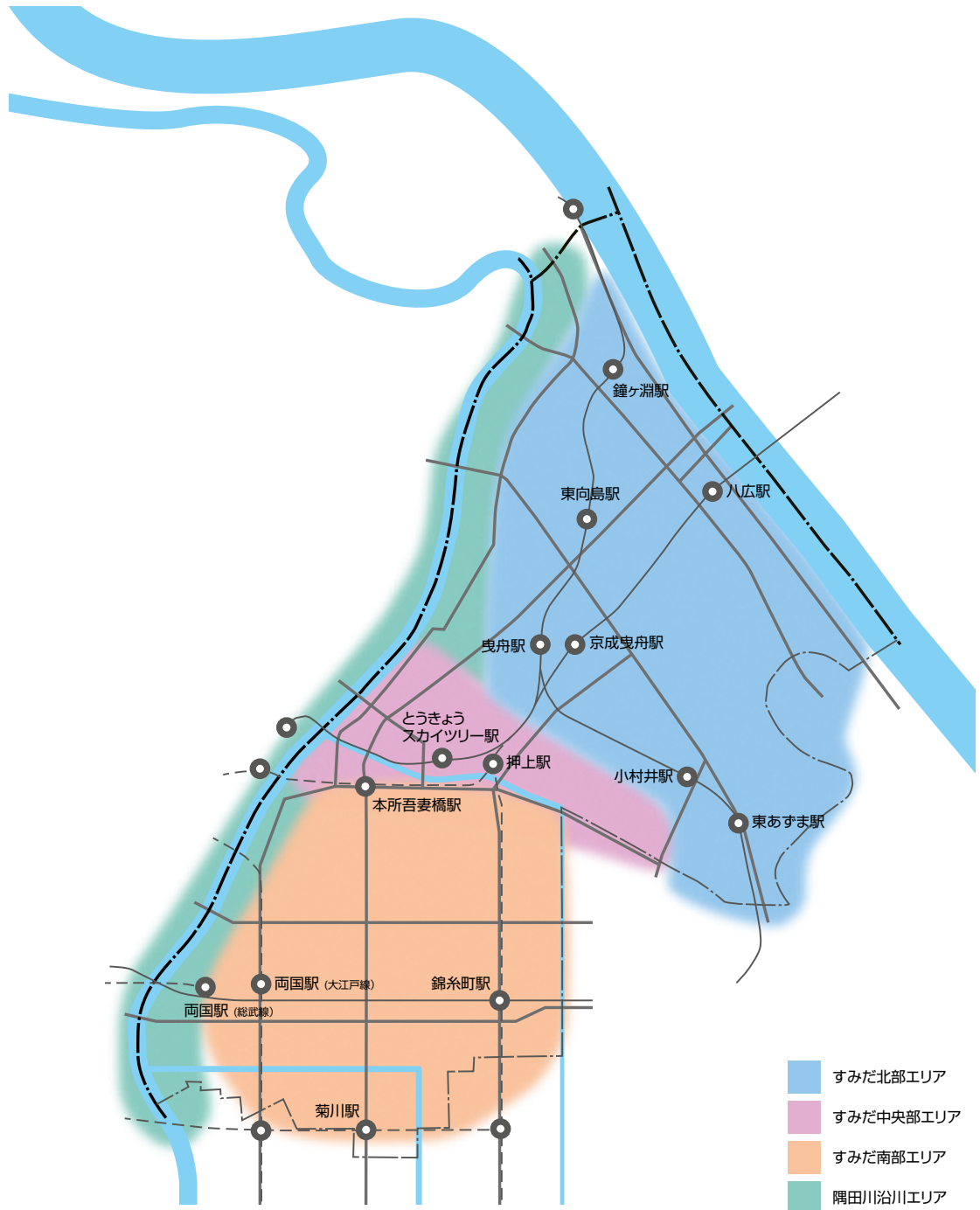
区民の健康づくりや母子保健、災害医療体制の拠点となる新保健施設等複合施設の整備を着実に進めるとともに、新たな企業の誘致や区内企業・地域との連携促進を図るため、「産業振興を通したまちづくり」に寄与するための機能を含む施設を整備します。

また、臨海部から錦糸町・押上へのアクセス向上や、東京都東部への産業・観光振興につながる地下鉄8号線開通の早期実現に向けた取り組みを進めていきます。

隅田川沿川エリアでは、隅田川の歴史・文化やみどりを育み、人々が集い交流する場づくりや、沿川の市街地と水辺の連続性、一体性の感じられる市街地環境づくりを進めます。

隅田公園の南側整備で生まれた賑わいを、公園北側に波及させ、公園の更なる価値の向上を図るとともに、両国地区と吾妻橋地区を結ぶ隅田川沿川まちづくりを進め、賑わいの連続性の創出や親水性の向上を図ります。

■ 地域区分



2 住生活基本法に基づく重点供給地域

① 住宅市街地の整備の方向

東京都の「都市づくりのグランドデザイン(2017(平成29)年)」において、本区は中枢広域拠点域に位置づけられています。

国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点の形成、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅の供給、高経年マンションなどの建築物の更新、木造住宅密集地域⁷⁰⁾の改善、みどりや水辺空間の保全・創出などを進め、中心部では高密度の、縁辺部では中密度のみどり豊かで潤いのある複合市街地の整備を進め、充実した鉄道ネットワークに支えられた魅力的な居住生活を実現していきます。

70)木造住宅密集地域

震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域

② 住生活基本法に基づく「重点供給地域」と「特定促進地区」

東京都では、住生活基本法に基づく重点供給地域として、23区全域(住宅の供給の促進にそぐわない地域を除く。)を一体の地域として居住機能の維持・向上を図るため、一つの重点供給地域として指定しています。このうち特に、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、特定促進地区として指定します。

区内には6地区が指定されており、地域の住宅まちづくりと連携して良好な住宅の供給を誘導していきます。

■ 特定促進地区



③ 住宅市街地の開発整備の方針に基づく重点地区の整備目標

【墨.1】 押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区

「都市文化を楽しむまち」、「安全安心で災害に強いまち」、「地球にやさしい水と緑のまち」及び「人にやさしい移動しやすいまち」を目標に、鉄道高架化により南北市街地が一体となった魅力あふれる拠点の形成を図るとともに、下町文化と東京スカイツリー®によりもたらされる先進機能の融合した多機能な広域総合拠点の形成を目指します。

【墨.2】 錦糸町駅周辺地区

中核的な拠点にふさわしいまちづくりを目指し、都市交通機能を始めとする都市機能の総合的整備を図ります。

【墨.3】 両国地区

国際ファッションセンターや江戸東京博物館等の多様な機能が立地する活力とにぎわいの拠点として、国際文化観光都市にふさわしい景観形成や、回遊性の高い魅力ある空間づくりなど、両国の歴史と文化、産業をいかした広域総合拠点を形成していきます。

また、避難場所の安全性向上のため、地区内の公開空地等の確保を図ります。

【墨.4】 鐘ヶ淵周辺地区

道路、公園等の公共施設の整備改善と建築物の不燃化促進により、広域的な防災性の向上に寄与するまちづくりを進めます。

幹線道路沿道は、不燃化・共同化による中高層建築物への更新を促進し、延焼遮断帯の形成を図ります。

【墨.5】 東向島・京島・八広地区

曳舟駅・八広駅周辺は、区北部地域の広域拠点・生活拠点として、土地の高度利用を促進し、商業機能の整備を図ります。

低層老朽住宅等密集市街地においては、現在のまちの良さをいかしつつ整備改善し、地域の活性化と災害に強いまちづくりを促進します。

幹線道路沿道は、不燃化・共同化による中高層建築物への更新を促進し、さらに、延焼遮断帯の形成を図ります。

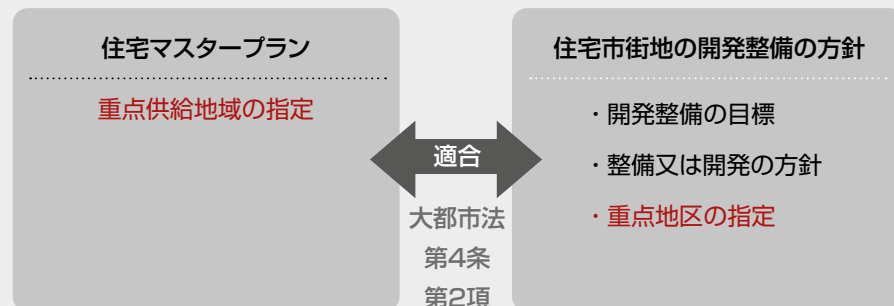
【墨.6】 文花一丁目地区

居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ります。

「住宅市街地の開発整備の方針」(重点地区)との関係性

東京都は、都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づき、全ての都市計画区域ごとに、都市計画の基本的な方針として「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(都市計画区域マスタープラン)と「住宅市街地の開発整備の方針」、
「都市再開発の方針」及び「防災街区整備方針」を定めています。

これらの計画は、「東京都住宅マスタープラン」と相互に関係するものであり、このうち、「住宅市街地の開発整備の方針」は「東京都住宅マスタープラン」における住宅市街地の整備の方向とともに、東京における住宅市街地の在り方・方向性を示しています。



都道府県計画(住生活基本計画)に、住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を定める。

(住生活基本法第17条)

大都市地域に係る都市計画区域で住宅及び住宅市街地の供給を促進するため良好な住宅市街地の開発整備を図る…

(大都市法第4条第1項)