

「隅田川沿川地区（蔵前橋～駒形橋周辺）まちづくり方針」策定の考え方について

1 趣旨

隅田川沿川地区（蔵前橋～駒形橋周辺）では、魅力あるまちづくりを推進するため、昨年の11月議会にまちづくり方針の策定について、報告したところである。

この度、本年1月から7月までに実施した地域住民等への意見聴取等により、まちづくりの方向性が見えてきたことから、「隅田川沿川地区（蔵前橋～駒形橋周辺）まちづくり方針」策定の考え方（以下「策定の考え方」という。）について報告する。

2 これまでの意見聴取等の経緯

- ・ 1月 第1回パネル展示及びアンケート調査実施
- ・ 3月 第2回パネル展示及びアンケート調査実施
- ・ 5月 第3回パネル展示及びアンケート調査実施【現地見学会同時開催】
- ・ 7月 第4回パネル展示及びアンケート調査実施【中間報告会】

3 今後の取組方針

策定の考え方について、10月中に地域住民等からご意見を伺い、「隅田川沿川地区（蔵前橋～駒形橋周辺）まちづくり方針（案）」としてとりまとめ、本年の11月議会に報告した後、パブリック・コメント及び都市計画審議会を経て、令和5年3月に策定する。

4 その他

参考スケジュール

	令和3年度				令和4年度								令和5年度	令和6年度	令和7年度		
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				12	1
地域協議	ヒアリング調査 (課題抽出)			ヒアリング調査 (まちづくり像共有)													
素案作成・説明								素案作成	素案説明								
パブリック・コメント																	
都市計画審議会																	
まちづくり通信発行	★		★		★		★			★		★					
方針決定																	
大規模民間開発事業 (予定)	基本計画										基本設計	実施設計	工事 (令和7年7月～ 令和10年5月)				

(令和3年度11月議会資料より)

現在

1 はじめに

(1) 策定の目的

隅田川沿いの地域は、墨田区基本計画において「隅田川沿川エリア」に位置付けられ、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るとしています。さらに、両国地区と吾妻橋地区を結ぶ地域のまちづくりを進め、賑わいの連続性の創出や親水性の向上を図るとしています。

この度、隅田川沿川エリアの厩橋詰付近に位置する大企業の移転が公表され、周辺のまちづくりの機運が高まっています。

この状況を踏まえ、周辺エリアを「隅田川沿川地区（蔵前橋～駒形橋周辺）」（以下「隅田川沿川地区」という。）とし、区民・事業者・行政が一体となって持続的に成長する魅力あるまちを実現していくため、まちの将来像、目標、整備方針及びその実現に向けた取組の方向性を明らかにする「まちづくり方針」を定めます。

(2) 対象区域の概要

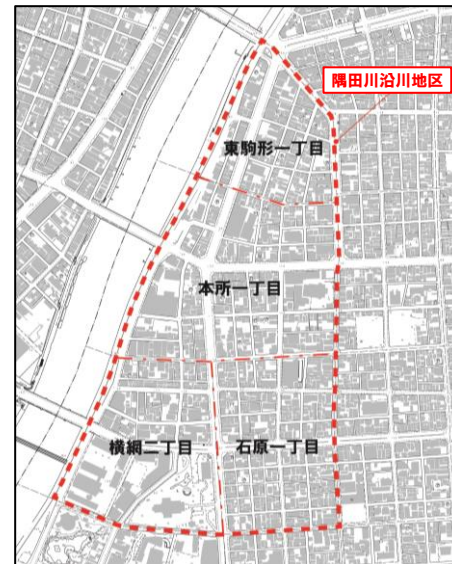
○地区の対象区域は、横網二丁目、石原一丁目、本所一丁目、東駒形一丁目とし、面積は約46.8haです。

○地区の人口、世帯数は以下のとおりです。

人口	8,244 人	約176.15 人/ha
世帯数	5,002 世帯	約106.88 世帯/ha

(令和4年1月1日現在)

■対象区域



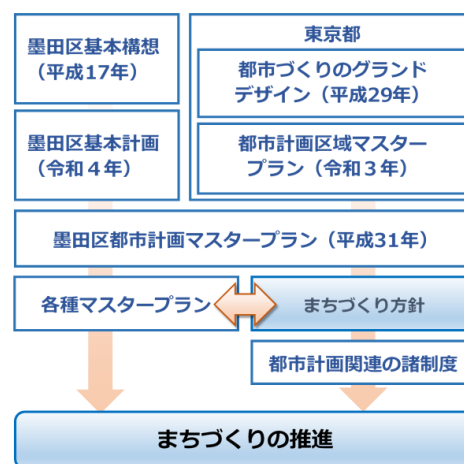
(3) 本方針の位置付け

○本方針は、墨田区基本計画、墨田区都市計画マスタープラン等を踏まえ、地域特性に応じて策定するものです。

○本方針を策定することで、まちの将来像、目標、整備方針及びその実現に向けた取組の方向性を明らかにし、区民・事業者・行政の協働により、まちづくりを進めていきます。

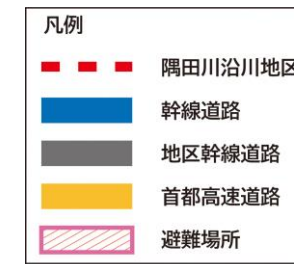
○今後、地区計画等の都市計画決定を行う際の指針にもなります。

■まちづくり方針と上位計画

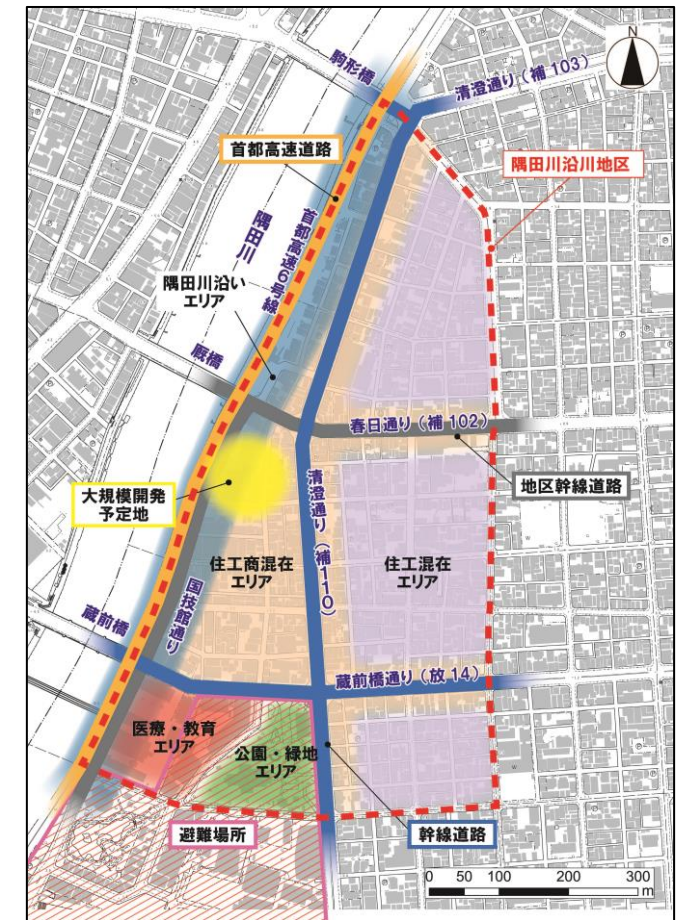


2 地区の現況

○地区内を現況の特性に応じたエリアに分け、「概況図」としてまとめました。



■概況図



■主要な道路

清澄通り		
幹線道路	都市計画道路 補助第110号線・計画幅員22m・整備済	一般緊急 輸送道路
蔵前橋通り		
幹線道路	都市計画道路 放射第14号線・計画幅員25m・未整備	特定緊急 輸送道路
春日通り		
地区幹線道路	都市計画道路 補助第102号線・計画幅員22m・整備済	一般緊急 輸送道路 (一部)
国技館通り		
地区幹線道路	-	-

■エリア別の現況

住工商混在エリア	<ul style="list-style-type: none"> 隅田川沿いから清澄通り沿道までの区域、春日通り沿道及び蔵前橋通り沿道の区域で、交通便利性が高く、大規模な事務所や流通施設、住宅併用の商業施設が多いエリアです。 近年、ワンルームマンションや宿泊施設が増加しています。 厩橋周辺では、蔵前からの人の流れや魅力ある個店等の広がりが見られます。
住工混在エリア	<ul style="list-style-type: none"> 清澄通り沿道から東側の区域で、住宅、工場、住宅併用の工場が多いエリアです。 近年、ワンルームマンションや宿泊施設が増加しています。
医療・教育エリア	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な病院と学校があるエリアです。 学校は、東京都震災対策条例に基づく避難場所に指定されています。
公園・緑地エリア	<ul style="list-style-type: none"> まとまった緑があり、歴史が感じられる公園のあるエリアです。 公園は、東京都震災対策条例に基づく避難場所に指定されています。
隅田川沿いエリア	<ul style="list-style-type: none"> 隅田川に隣接するエリアで、河川に面して設置された首都高速道路と都市計画公園が上下流へ続いています。 地区内は親水テラスが整備されており、バリアフリー経路が2か所あります。
大規模開発予定地	<ul style="list-style-type: none"> 大企業の移転が公表されています。

3 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、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 ・祭事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 ・道路は基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		
	子育て世代や高齢者等の暮らしやすさが足りない	・地域における生活利便性が向上し、安心して子どもを育てることができ、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てきていない	・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し、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		

4 まちづくり方針

(1) コンセプトとまちの将来像

○「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。

「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

誰もが安心して快適に暮らし、働く、にぎわいとるおいのあるまち

(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
<p>「整備方針」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安心して快適に暮らすことができ、地域交流が促進されるまちづくり ・人が集い、活動が促され、にぎわいが生まれる空間づくり ・歴史・文化が感じられる場所や魅力ある個店などが増え、歩きたくなるまちづくり
【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
<p>「整備方針」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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
<p>「整備方針」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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

(3) 実現に向けた取組の方向性

① 土地利用の方針

○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 ○商業・業務・住宅等の複合的な土地利用を誘導します。 ○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。 ○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。	住まい・産業ゾーン ○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。 ○快適な居住環境の促進及び地域産業の育成を図ります。 ○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。	水と緑のうらおいゾーン ○地域の魅力向上に資する水辺空間づくりを推進します。 ○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。 ○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。
医療・教育ゾーン ○医療・教育機能の維持・連携を図ります。 ○災害に備え、地域の防災拠点となる空間を形成します。	公園・緑地ゾーン ○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。 ○災害に備え、地域の防災拠点となる空間を形成します。	大規模開発予定地 ○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。 ○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。

② 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特定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働きかけます。
 ・春日通り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。

③ 大規模開発予定地の誘導方針

○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
- ・歩道状空地の整備により、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