

すみだ中央エリア



目次

1. 景観ガイドラインの策定について.....	1
2. 景観ガイドラインのコンセプト.....	2
3. 景観特性と課題.....	3
4. 景観形成の基本方針.....	4
5. ゾーン別景観形成方針.....	5
6. 新タワーゾーンの景観形成基準.....	6

1. 景観ガイドラインの策定について

1 景観ガイドライン策定の背景

都市開発による景観の大きな変化

平成 18 年 3 月、新タワーの建設地が、土地区画整理事業による基盤整備が進む押上・業平橋駅周辺地区（すみだ中央エリア）に決定しました。土地区画整理事業、新タワーの建設、大規模商業・業務施設等の建設を控え、当エリアでは大規模な土地利用の転換と、それに伴う景観の大きな変化が予想されています。こうした変化が周辺の街並みにいかに調和するかが課題となっています。

周辺地域への回遊性の向上

エリア全体の魅力向上のために、大きな集客力が見込める新タワーの建設を起爆剤とし、新タワーを訪れた来街者に地域内を回遊してもらうことで周辺地域の活性化につながることが期待されます。そのためには、新タワーやエンターテインメント施設などの屋内空間だけでなく、地域全体の屋外空間や街並みを考えていく必要があります。

景観法の施行

平成 17 年に景観法が施行され、同法に基づく景観行政団体となることで、自治体が主体的に景観行政に取り組みようになりました。墨田区では、近い将来に景観行政団体となることを視野に入れながら、墨田区の景観を積極的に検討していきたいと考えています。

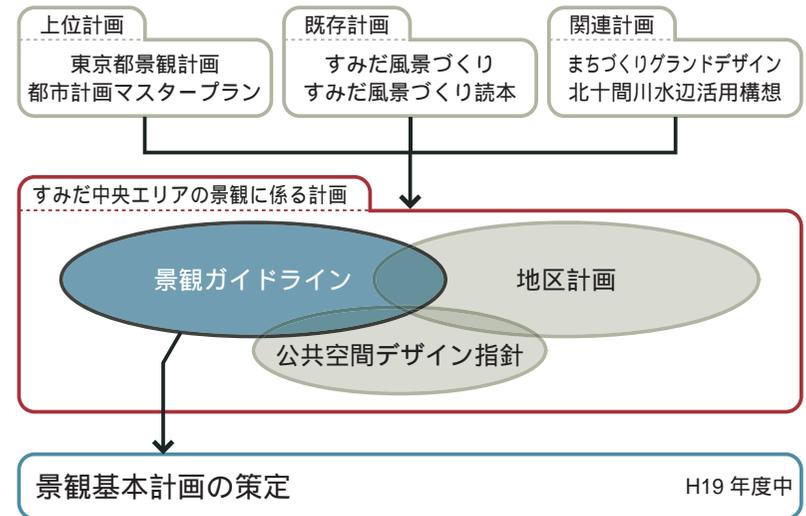
2 景観ガイドライン策定の目的

すみだ中央エリアでは、次の 3 つの目的を達成するため、景観ガイドラインを策定します。また、墨田区全域に対して定められる景観基本計画策定に向けた先行的な位置づけとします。

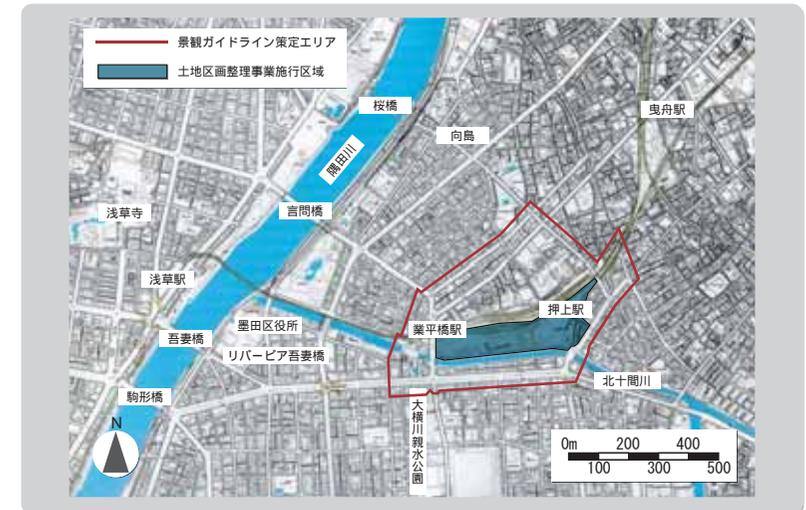
- 押上・業平橋駅周辺地区（すみだ中央エリア）のまちの将来景観を示すこと
- 将来景観を実現していくための景観形成の方針、共通ルール等を共有すること
- 区民、事業者、行政等の協働により、魅力的な都市景観を生み出していくこと

墨田区全域の景観基本計画策定に向けた先行的位置づけ

3 景観ガイドラインの位置づけ



4 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、大規模商業・業務施設の建設、河川の修景整備などが進む、押上駅、業平橋駅の周辺約 35.2 ヘクタールのエリアとする。

2. 景観ガイドラインのコンセプト

1 景観ガイドラインのコンセプト

新・下町景観

『先進さと潤い、歴史の香る風景づくり』

すみだ中央エリアでは、新タワーの建設を契機に、新しい下町の景観を創出していきます。新タワーによりもたらされる先進的な都市空間、北十間川兩岸の潤いある屋外空間、また周辺市街地における歴史の感じられる風景の創出を目指しています。

先進さ

当エリアでは、新タワーや街区開発によって、様々な機能が組み込まれた新たな景観が生まれることとなります。新タワーのデザインや、環境や防災機能に配慮した先進的な都市デザインを軸に、新しい景観の創出を目指していきます。

潤い

江戸時代に開削された北十間川は、今もエリアの景観を特徴づける大きな資源となっています。開発により生み出される緑豊かなオープンスペースと一体的に整備することにより、北十間川を中心とした水辺の潤いある屋外空間を生み出していきます。

歴史

江戸時代には田園の広がっていた当エリアは、明治時代に入って鉄道が開通すると、人と物資が集まる交通結節点となりました。また周辺では、震災、戦災からの復興を経て、次第に市街地や商店街が形成されました。こうした景観形成の歴史を活かし、エリア全体の魅力向上に努めていきます。



2 当エリアの景観の変遷

近世（～1867）

明暦の江戸大火後、隅田川に両国橋が架けられ、本所・深川地域が開拓された。この開拓に伴う飲料水源として、本所上水（後の曳舟川）が開通した。江戸時代の向島一帯は、田園風景の広がる遊山や舟遊びの名所として知られた。



広重画「引きふね」



勝川春潮画「押上村行楽」



「隅田川向島絵図」

近代（1867～1945）

明治35年に東武向島線が開通。大正初期に京成押上線、市電業平橋～京成押上駅間が開通し、当地は次第に交通結節点の機能を持つようになった。関東大震災で周辺が被災し、震災復興区画整理が業平・向島を中心に実施された。震災復興の象徴として同潤會中之郷アパートが竣工した。



東武鉄道浅草機関庫



明治40年頃の業平橋



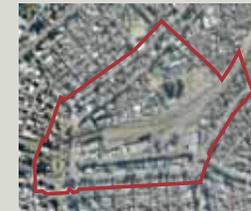
中之郷アパート竣工

現代（1945～）

戦後まもなく、江戸期から続いた曳舟川が埋め立てられ、押上一丁目では戦災復興区画整理が実施された。昭和40年代には浅草通りを走っていたトロリーバス、都電が相次いで廃止。平成17年に駅周辺で土地区画整理事業が始まり、同地区内への新タワーの建設が決定した。



三菱銀行の前を走るトロリーバス



現況航空写真



新タワーイメージ

3. 景観特性と課題

a 北側既成市街地
 低層住宅、集合住宅、商業業務併用住宅、事務所、工場など様々な用途の建物が混在

景観特性

- ・路地のある下町らしい景観
- ・防災性を高める広くて安全な生活道路

課題

- ・人が滞留するスペースの創出
- ・老朽化した密集建物の更新



路地のある景観 広くて安全な生活道路

b 言問通り
 業平橋駅前を含み、沿道に商業施設や店舗併用住宅が多く立地

景観特性

- ・人通りの多い駅前景観
- ・新タワーへの玄関口

課題

- ・電線類地中化の促進など、ゆったりとした歩行・交流スペースの確保
- ・駅前らしい賑わいの創出

c 北十間川
 新タワーに隣接し、親水性のある水辺空間の整備が進められている河川

景観特性

- ・新タワーエリアに隣接する水辺空間
- ・親水デッキ等の設置が可能な水位低下整備河川

課題

- ・沿岸の親水性の向上
- ・水質の改善



新タワーに隣接する水辺空間 水位の安定した水位低下整備河川

d 小梅通り
 沿道に事務所併用住宅、工場、商業業務ビルなどが混在

景観特性

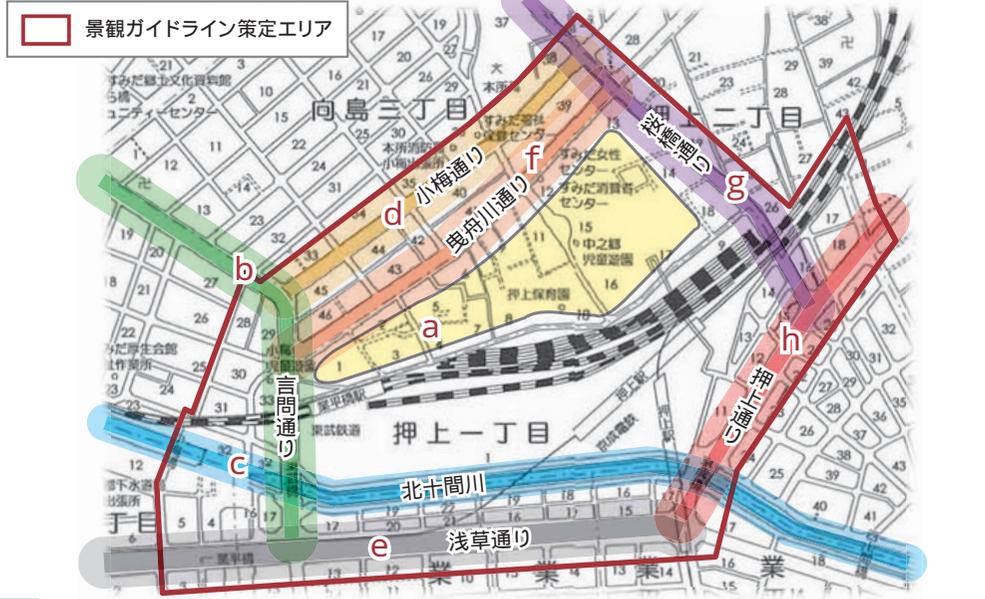
- ・軒先などを利用した緑化
- ・セットバックによる開放的な店舗が立地

課題

- ・周辺との調和を図ったスカイラインの形成
- ・車椅子などが利用しやすい歩道の整備



身近な緑のある沿道景観 セットバックによる開放的な店舗



e 浅草通り
 店舗併用住宅や商業業務施設を中心とした沿道商店街

景観特性

- ・建物の低層部に下町らしい個性的な店舗が立地
- ・歩行者と自転車が分離された歩道

課題

- ・新タワーの前景としてふさわしいスカイラインの形成
- ・人が滞留するスペースの創出
- ・駐輪スペースの確保



歩行者と自転車が分離された歩道 下町らしい個性的な店舗

f 曳舟川通り
 沿道に事務所併用住宅、中高層の集合住宅、商業業務ビルなどが立地

景観特性

- ・セットバックにより拡張された歩行空間
- ・下町らしい商店、個性ある商店が立地

課題

- ・周辺との調和を図ったスカイラインの形成



民地のセットバック 下町らしい商店の作業場

g 桜橋通り
 沿道に事務所併用住宅が多く立地

景観特性

- ・新タワーと向島を結ぶまち歩きルート
- ・軒先などを利用した緑化

課題

- ・電線類地中化の促進など、ゆったりとした歩行者空間の確保
- ・周辺との調和を図ったスカイラインの形成

h 押上通り
 押上駅前を中心に、店舗併用住宅が多く立地する沿道商店街

景観特性

- ・日常生活に密着した商店街
- ・軒先などを利用した緑化

課題

- ・空き店舗の活用
- ・歩道空間やアーケードの改善



下町らしい商店街入り口 角地の空き店舗

4 . 景観形成の基本方針

1 すみだ中央エリア景観形成上の位置づけ

景観上重要な地区 : 地域を特徴づける景観や観光資源を持つ一定のエリア
 新タワーとその周辺で形成されるすみだ中央エリアを、景観上重要な地区として先行的に位置づけ、重点的に景観誘導を行います。

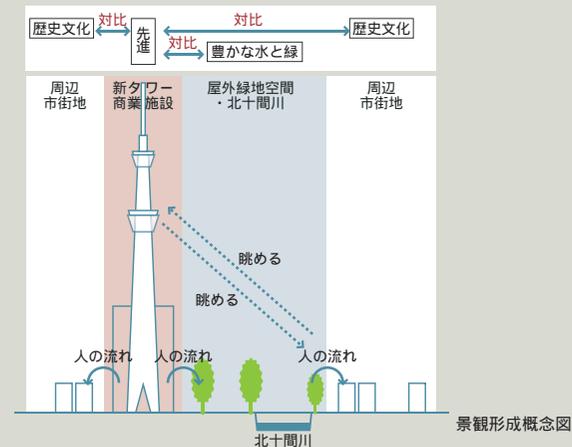
水と緑の景観軸 : 水辺や緑と一体となって景観をつくり出している軸線等
 すみだ中央エリアにかかる、北十間川および大横川親水公園の両岸から一定の区域を、先行的に「水と緑の景観軸」とし、景観誘導を行います。

新タワーへの眺望軸 : 新タワーへの眺望の前景となる街路や河川
 街路や河川からの新タワーへの眺望を保全するとともに、新タワーが見え、人々に親しまれる街路や河川の景観形成に配慮します。また新タワー展望台からの見え方にも配慮します。



2 景観形成の基本方針

- タワーのある街の景観形成の考え方
- 新タワーを訪れる来街者を、北十間川を軸としたオープンスペースで屋外に誘い、周辺市街地（主に商店街）までの人の流れをつくる。
 - 新タワーの先進的なデザインに対し、足元の豊かな水と緑、周辺市街地の歴史の香る賑わい空間などとの対比により見るものを惹きつける。
 - 新タワーへの眺望を意識した屋外空間を各所に配するとともに、タワーからの眺望を意識した景観を形成し、「タワーのある街」としての一体感を育てていく。



新タワーをシンボルとした新しい都市景観
 土地区画整理事業区域内の開発計画を中心として、先進的で新しい都市景観を創出する。特に新タワーをエリアの景観のシンボルとする。

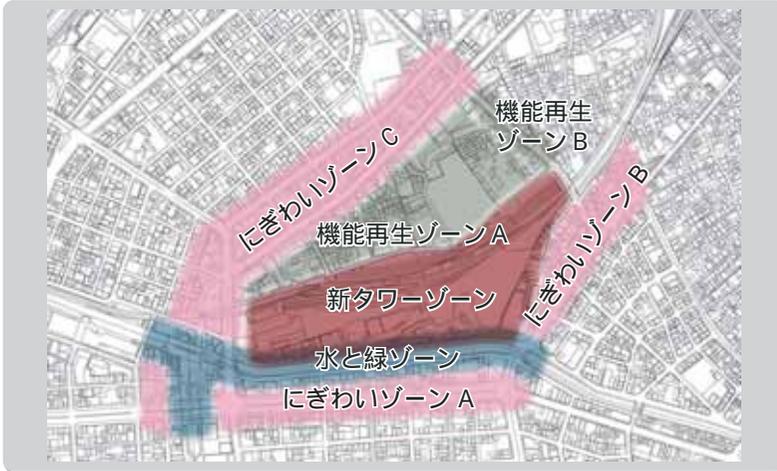
すみだらしいもてなしの下町景観
 浅草通りや押上通り、曳舟川通りなどの幹線道路沿いにおいては、沿道の商店街と歩行者空間が一体となった、下町らしい歴史や文化の感じられる景観を育て、多くの来街者で賑わう商店街を目指す。

水と緑に親しめる水辺景観
 北十間川とその両岸を中心として、人々が心地よく憩える親水空間を形成する。各所に木陰や座れるスペースを作り、デッキ整備等により河川の水際に近づけるようにする。

多くの人で賑わう屋外景観
 広場、街路、公園など、エリアの各所で、多くの人々の活動が見える、地域に開かれた商業施設や居心地のよい屋外空間を創出する。

5 . ゾーン別景観形成方針

1 エリア内のゾーン区分



まちづくりランドデザインのゾーン区分をベースに、すみだ中央エリアを4つに区分し、それぞれの課題や特性に即した方針を定める。特に「新タワーゾーン」に対して、新たな景観形成のシンボルとして誘導を図っていく。

2 ゾーン別景観形成方針

にぎわいゾーン

テーマ

来街者をもてなす賑わいある沿道商店街

景観形成方針

にぎわいゾーンA

- ・浅草やタワー街区からの人の流れを意識した連続する沿道商業空間
- ・店舗の内外から人の動きが見え、来街者が身近なものとして感じられる街並み

にぎわいゾーンB

- ・地域に密着した駅前の商店街としての下町らしい街並み
- ・誰もが安心して歩ける安全で快適な歩行者空間

にぎわいゾーンC

- ・歩道との一体感やつながりを持たせた賑わいある近隣商店街
- ・誰もが安心して歩ける安全で快適な歩行者空間

景観形成基準の方向性

- ・沿道商店街として、周辺との調和を図ったスカイラインや一体感のあるファサードの形成を誘導する。
- ・のれんや提灯などの設置により、街路景観に賑わいを演出する。
- ・店舗等の開口部は、外から人の動きが見えるよう誘導し、屋外空間との一体感を持たせる。

新タワーゾーン

テーマ

屋内外で多様な活動や文化に触れられる観光の玄関口

景観形成方針

- ・屋外空間との連続性やつながりを持たせた開口性の高い商業空間
- ・新タワーをシンボルとした緑豊かなオープンスペース
- ・人々が心地よく憩え、様々な活動が行われる空間

景観形成基準

次頁に掲載

水と緑ゾーン

テーマ

ゆたかな水と緑に親しめる川沿いの商店街

景観形成方針

- ・対岸、橋梁、水面など、主要な眺望点からの景観に配慮した街並み
- ・北十間川兩岸の建物と公共空間で構成された一体感のあるオープンスペース
- ・人々が心地よく憩え、様々な活動が行われる空間

景観形成基準の方向性

- ・水辺の商店街として、周辺との調和を図ったスカイラインや一体感のあるファサードの形成を誘導する。
- ・低層階に商店などを誘導し、河川沿いに賑わい空間を創出する。
- ・北十間川沿岸に整備される親水空間と一体となった屋外空間を形成する。

機能再生ゾーン

テーマ

静かなたたずまいや下町風情を醸し出す街

景観形成方針

機能再生ゾーンA

- ・空間的にゆとりのある災害に強い中層の街並み
- ・来街者、生活者の双方にとって居心地のよいオープンスペース
- ・日常の生活が人との関わりや安心を演出する街並み

機能再生ゾーンB

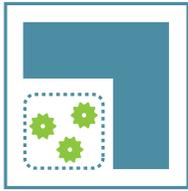
- ・景観に配慮した安全で快適な歩行者空間
- ・周辺との調和を図ったスカイラインを形成する良好な街並み

景観形成基準の方向性

- ・突出した高さの建物を避け、周囲の街並みのスケールとの調和に配慮する。
- ・災害に強い中層の街並みを形成し、適切な隣棟間隔やオープンスペースに配慮する。
- ・庭先や軒先の小さな緑を育て、つながるよう誘導する。

6 . 新タワーゾーンの景観形成基準

A 配置・高さ・規模



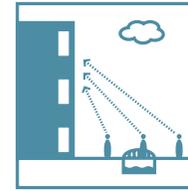
建物の圧迫感を軽減するよう、敷地内にも可能な限りオープンスペースを配置する。



敷地が北十間川に面する場合は、河川側にも建物の顔を向けるなど、水辺に配慮した施設計画とする。



新タワーは、機能面だけでなく周辺環境にも配慮した、配置、高さ、規模とする。



広場、対岸、橋梁、水面など、主要な眺望点からの景観に配慮する。

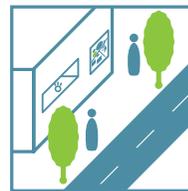
B 形態・意匠・色彩



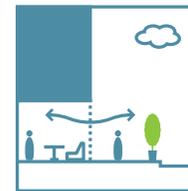
形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、周囲の街並みにも配慮する。



街路に面して長大な壁面がある場合は、分節や視覚的な変化を持たせるなど、圧迫感の軽減を図る。



壁面を活用し、ショーウィンドウ、映像、壁面アートなど、各所に歩行者を楽しませる仕掛けをつくる。



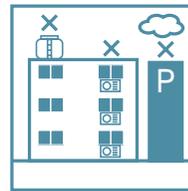
建物の低層部は、可能な限り屋内外の一体性や連続性を持たせ、内外の活動が見えるよう工夫する。



新タワーは、景観のシンボルにふさわしい形態・意匠とする。またライティングは、地域に親しまれる配色とする。



色彩は、「東京都景観計画」の色彩基準に適合するとともに、周囲の街並みとの調和を図る。

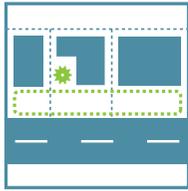


建築物に附帯する駐車場、構造物、設備等は、建築物と一体的に計画するなど、周囲からの見え方に配慮する。

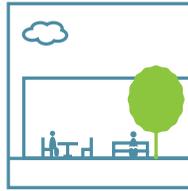


屋外広告物は、表示の位置、色彩、大きさなど、掲出している建築物や周囲の街並みとの調和に配慮する。

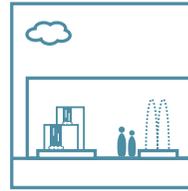
C 公開空地・外構・緑化等



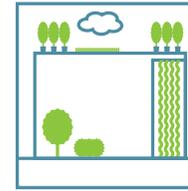
公開空地を確保し、隣接するオープンスペースとの連続性に配慮して一体的な空間とする。



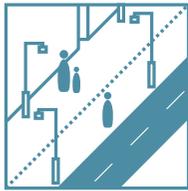
公開空地では、ベンチ、木陰、テーブル席を設置するなど、歩行者が快適に憩える工夫をする。



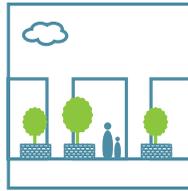
公開空地では、滝、噴水、水路などの水景施設を設置するなど、水辺空間との一体感を持たせるよう配慮する。



敷地内は、建物の規模に合わせて可能な限り緑化を図る。樹種の選定は周辺の緑との調和や連続性に配慮する。屋上や壁面の緑化にも配慮する。



照明は、周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺に設置された照明との調和を図った色調やデザインとする。



外構は、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みとの調和を図った色調や素材とする。



公開空地では、来街者のためのわかりやすい案内サインを設置するなど、地域全体のユニバーサルデザインに配慮する。