

とうきょうスカイツリーえき駅きた北側がわ地区ち  
まちづくり案あん

— 中之郷なかのこう・小梅こうめ・押上おしあげを中心に —  
ちゅうしん



押上・とうきょうスカイツリー駅周辺まちづくり検討会  
事務局 墨田区都市整備部立体化・まちづくり推進担当 拠点整備課  
編集・作成 株式会社UR リンケージ



## 目次

1	はじめに	_____	1
2	まちづくり案の位置づけ <sup>あん い ち</sup>	_____	2
3	対象範囲 <sup>たい しょう はん い</sup>	_____	2
4	まちを取り巻く状況 <sup>と ま じょうきょう</sup>	_____	3
5	まちづくりの契機 <sup>けい き</sup>	_____	8
6	まちづくりの目標 <sup>もく ひょう</sup>	_____	9
7	まちづくりの方向性 <sup>ほう こう せい</sup>	_____	10
8	おわりに	_____	14



1

# はじめに

東武スカイツリーライン北側にある私たちが暮らすまちは、下町の面影が残る落ち着いた暮らしの雰囲気のみならず、周辺では、東京スカイツリー®の開業以降、様々な変化が起きており、近年では、隅田公園のリニューアルや東京ミズマチ®の整備などにより、浅草から東京スカイツリーまでの新たなにぎわいが生まれてきています。

また、数年後には、東武スカイツリーラインの高架化により、桜橋通りの踏切がなくなるだけでなく、鉄道の南北が行き来しやすくなることや、鉄道北側には新たな交通広場や道路ができるなど、人の流れや周辺の環境にも大きな変化が起こることが予想されます。一方、この地域には行政や事業者の大規模な土地もあることから、更なる変化の可能性も考えられます。

こうした中、住民が望む「安心して住み続けられるまち」を実現するためには、防災上の課題だけではなく、まちの変化に適切に対応していくことが必要なため、平成27年度から住民と墨田区によるまちづくり検討を行ってきました。

令和3年度からは、住民が掲げるまちづくりの目標や方向性をとりまとめるため、まちづくり検討会を立上げ、この度「まちづくり案」が完成いたしました。

このまちづくり案を単なる住民の想いとして終わらせないためにも、今後は、住民・法人、行政が連携してまちづくり検討を深め、目標を実現していきたいと考えております。

H27

防災まちづくり分科会（第1回～第3回）

検討テーマ：防災まちづくりの進め方について

H28

まちづくり分科会（第1回～第4回）

検討テーマ：整備予定の主要生活道路の役割・機能について

H29

まちづくり分科会（第5回～第7回）

検討テーマ：地域のまちづくりルールについて

H30

まちづくり分科会（第8回、第9回）

検討テーマ：駅前・駅周辺とまちづくりについて

H31

まちづくり分科会（第10回～第12回）

検討テーマ：まちの将来イメージについて

R2

まちづくり分科会（第13回）

特別展示：鉄道高架とまちづくりパネル展示

R3

まちづくり検討会（第1回～第8回）

検討テーマ：まちづくりの目標・方向性について

R4

# 2

## まちづくり案の位置づけ

鉄道の高架化や周辺の開発等だけでなく、鉄道北側のまちについても、今後数十年のうちに変化が起こることが予想されます。このまちの変化は、住民が望む「安心して住み続けられるまち」を実現できる良い機会であると言えます。

そこで、

どんなまちを目指していきたいのか  
大切にしたいまちの姿や生活とはなにか  
これからのまちに期待したいことはなにか

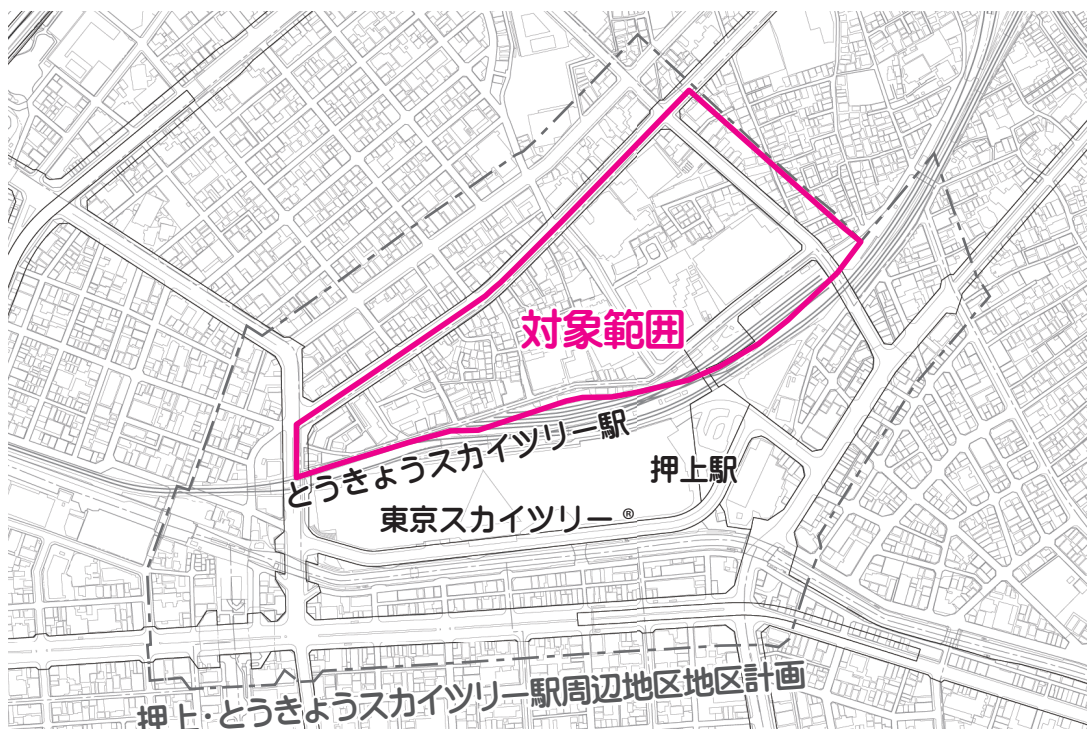
まちづくり案は、まちづくりの目標や方向性等を掲げ、住民が望むまちの将来像の実現を目指すものです。

これらの住民の想いをまとめたまちづくり案の実現に向け、住民・法人、行政が連携しながら今後のまちづくりが展開されることを期待します。

# 3

## 対象範囲

まちづくり案は、まちづくりの具体的な方向性や建物に関するルール等が決まっていない、押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区地区計画の機能再生ゾーンと、連続立体交差事業に伴い、新たに整備される駅前・駅周辺を含める以下の範囲を対象としました。

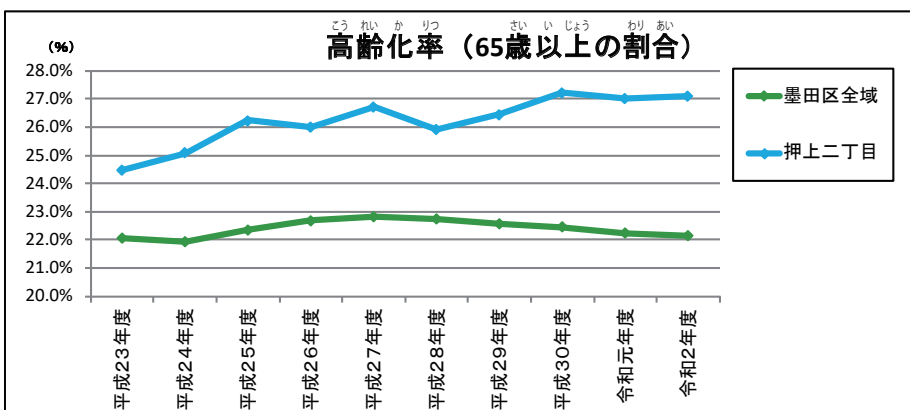
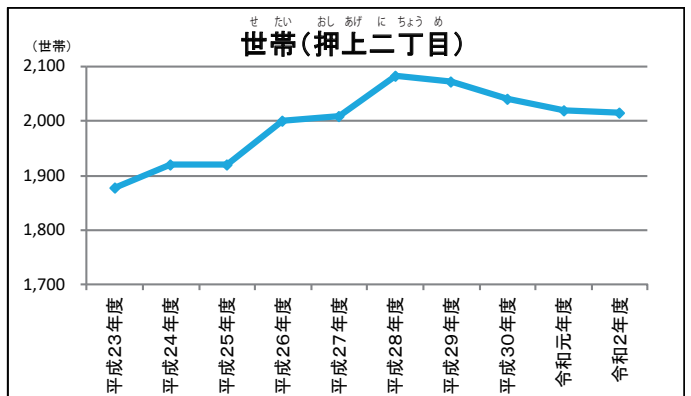
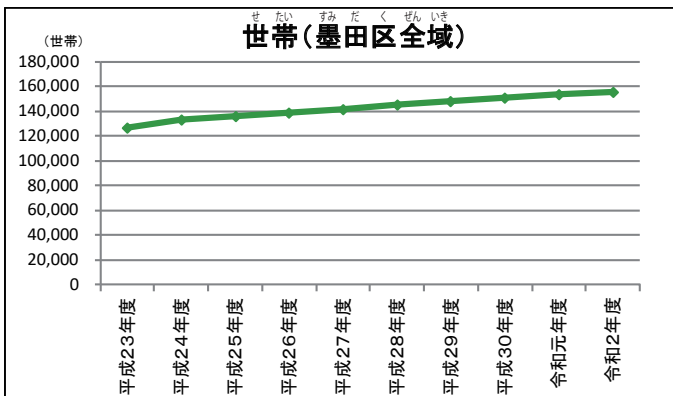
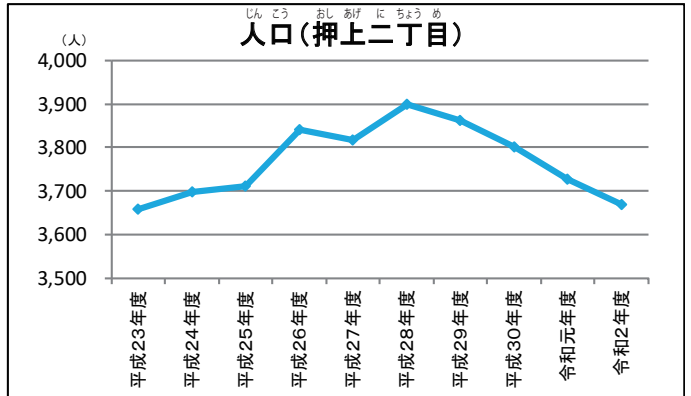
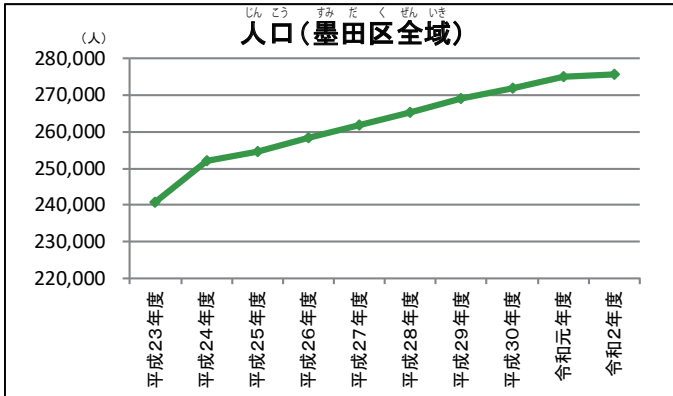


# 4

## まちを取り巻く状況

### 人口・世帯

- 墨田区全域の人口は、平成 25 年度以降、毎年 1 % 程度の増加傾向となっている。押上二丁目を見ると、平成 26 年度頃までは増加傾向であったが、平成 28 年度を境に毎年 1 % 程度の減少傾向となっている。
- 墨田区全域の世帯は平成 25 年度以降、毎年 2 % 程度の増加傾向となっている。押上二丁目を見ると、平成 28 年度までは増加傾向だったが、それ以降は減少傾向となっている。
- 墨田区全域の高齢化率は、平成 23 年度から令和 2 年度まで、おおむね横ばい状態となっている。押上二丁目では、平成 23 年度から令和 2 年度まで 10 年間を通して墨田区全域よりも高く、令和 2 年度では 27.1% となっている。

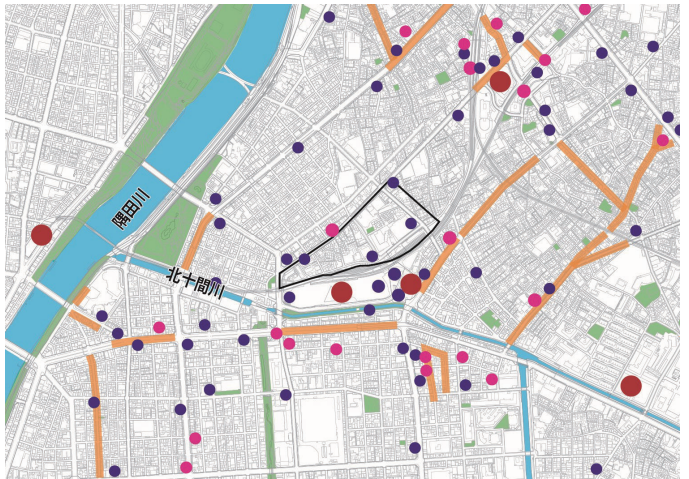
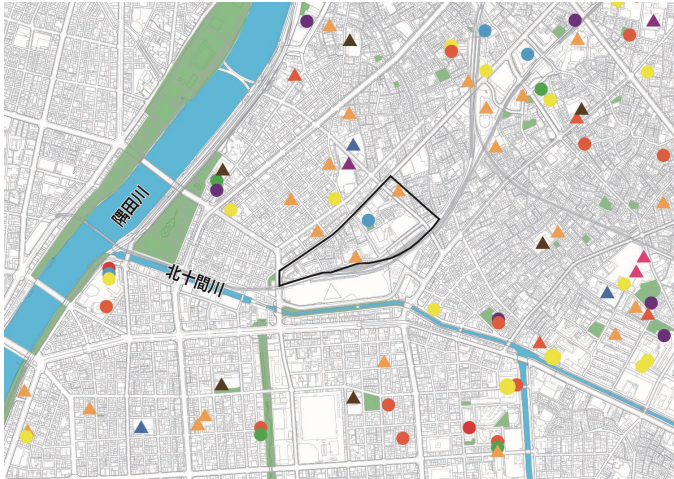




# 生活環境

■対象範囲には、公営住宅である都営住宅押上二丁目アパートや区の施設であるすみだ女性センター、押上保育園が立地している。また、周辺には区立小・中学校や都立高校、すみだ郷土文化資料館など様々な公共施設が立地している。

■対象範囲には、コンビニエンスストアが立地しており、スーパーマーケットは隣接して1店舗立地している。鉄道南側や曳舟駅周辺には、大型商業施設やスーパーマーケットがいくつか立地している。



● 区役所・出張所	● 図書館	● 多目的施設
● 保健・医療施設、福祉施設	● スポーツ施設・子供向け施設	
● 地区会館	▲ 保育園	▲ 幼稚園
▲ 小学校	▲ 中学校	▲ 高等学校
		▲ 大学

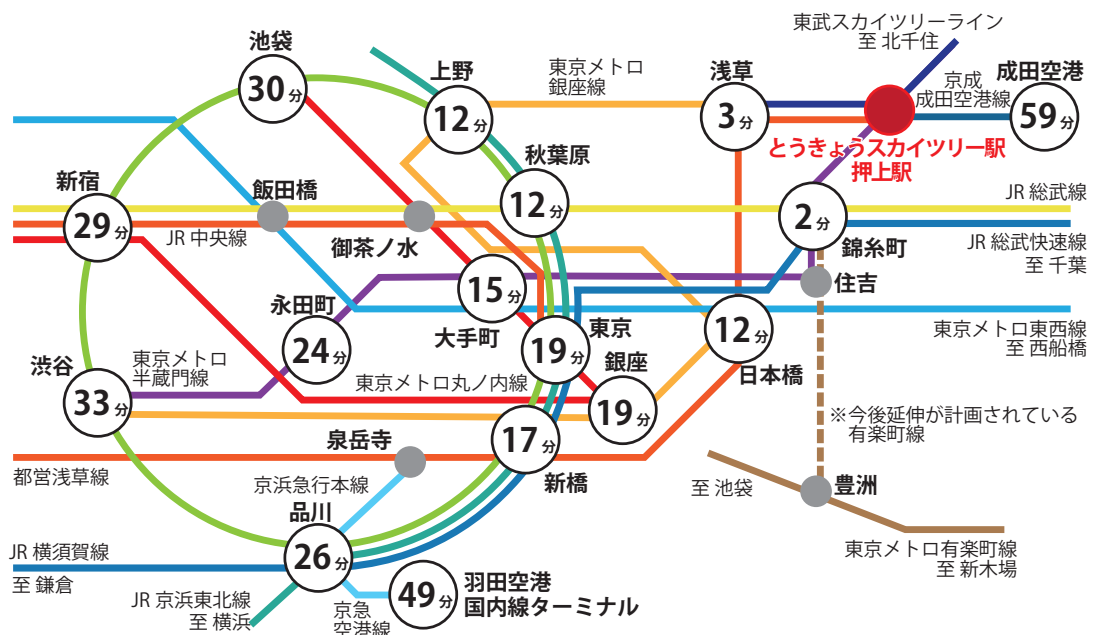
● 大型商業施設（百貨店等）
● 食品を取り扱うスーパーマーケット、小売店
● コンビニエンスストア
■ 商店街

公共施設の立地状況図

商業施設の立地状況図

# 交通アクセス

■とうきょうスカイツリー駅・押上駅は複数の路線が乗り入れており、都心へのアクセスが良い。また、成田空港には乗換えなしでアクセスでき、観光客も訪れやすい場所となっている。

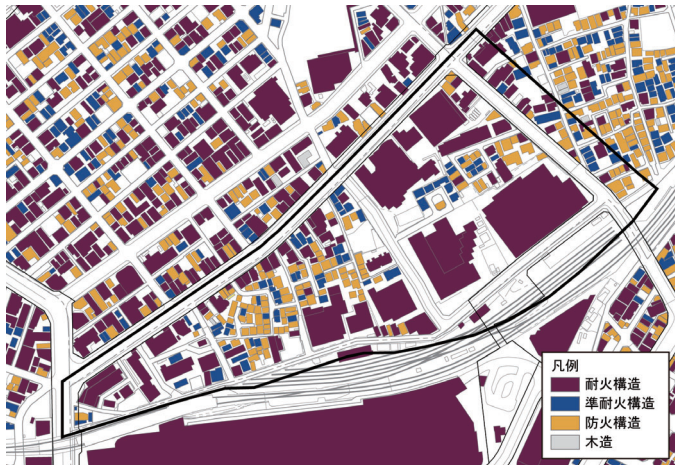


鉄道網図



あんぜん あんしん  
安全・安心

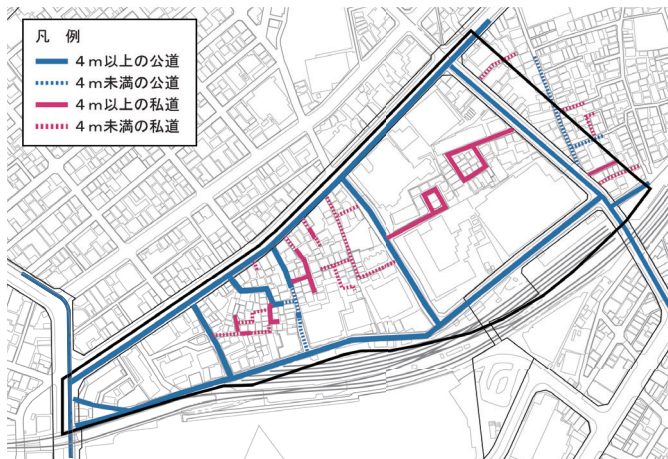
- 曳舟川通りや桜橋通り沿道は耐火建築物が多く立地しており、不燃領域率は70%を越えるが、対象範囲の中心部は防火造が多く、火災時に燃え広がる危険性がある。
- 新耐震基準施行（昭和56年6月1日）後の建物が多いが、一部施行前にできた建物も残っており、地震時に建物倒壊の危険性がある。
- 対象範囲の中心部に、道路幅員4m未満の私道で行き止りになっている道路がある。また、道路幅員4m未満の公道もある。



たてものこうぞうげんきょうす  
建物構造現況図



けんちくねんたいべつげんきょうす  
建築年代別現況図



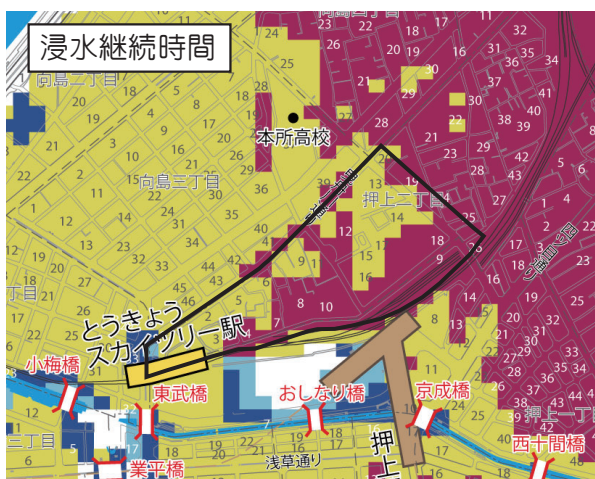
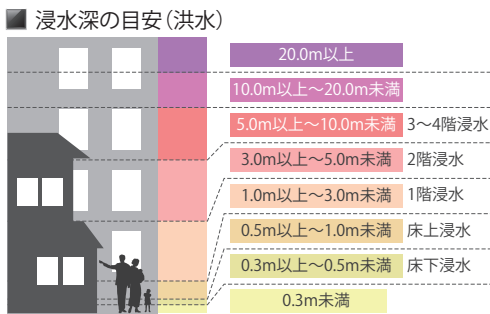
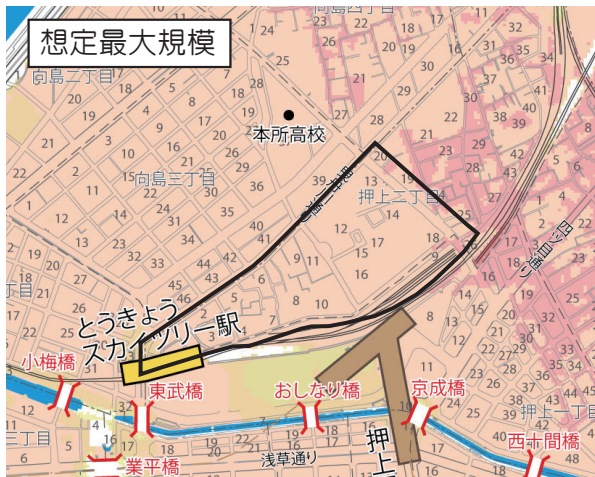
どうろふくいじょうきょうす  
道路幅員状況図



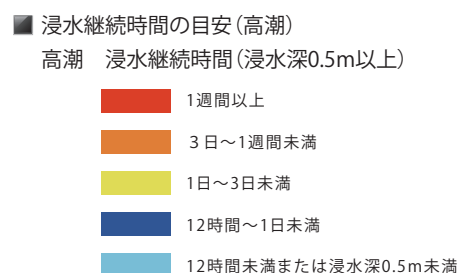
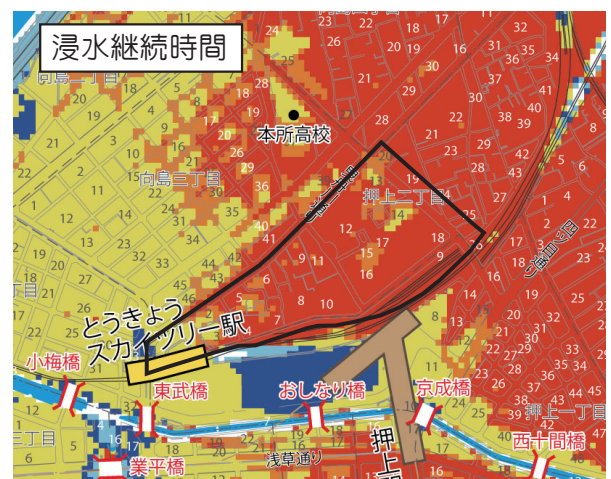
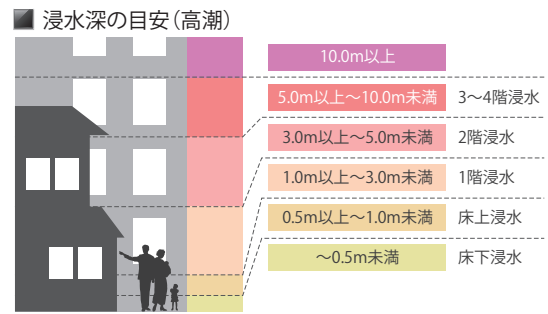
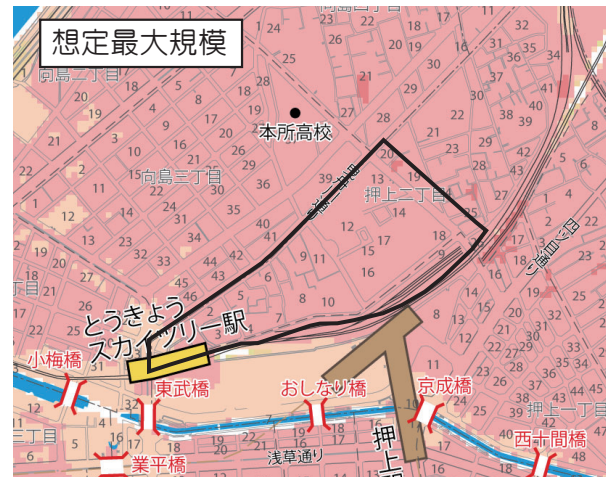
# 安全・安心

- 対象範囲では、大雨や台風等に伴う荒川の氾濫によって洪水が起こった場合、浸水深 1.0m 以上 3.0m 未満となり、浸水継続時間は 2 週間以上または 1 日以上 3 日未満になると想定されている。
- 大雨や発達した低気圧等に伴う水位の上昇によって高潮が起こった場合、浸水深 3.0m 以上 5.0m 未満となり、浸水継続時間は大部分が 1 週間以上になると想定されている。

## 荒川が氾濫した場合の浸水想定区域図



## 高潮浸水想定区域図



出典：墨田区水害ハザードマップ (令和4年3月作成)



しゅうへん どうこう  
周辺動向

- 東京スカイツリー® の開業以降、対象範囲とその周辺では、様々なまちの動きがあり、近年では、隅田公園のリニューアルや東京ミズマチ® の整備など新たにぎわいの軸が生まれた。
- 公共事業では、鉄道高架化による桜橋通りの踏切の除却、歩行者専用道路や駅北側の交通広場等の整備が計画されている。

1	おしなり公園	平成24年4月開園
2	墨田区画街路第5号線	平成24年5月開通
3	東京スカイツリー・東京ソラマチ®	平成24年5月開業
4	リッチモンドホテルプレミア東京押上	平成27年12月開業
5	東京ミズマチ北側区道	令和2年4月リニューアル完了
6	隅田公園（南側）	令和2年6月リニューアルオープン
7	北十間川テラス	令和2年6月供用開始
8	すみだリバーウォーク	令和2年6月開通
9	東京ミズマチ	令和2年6月開業
10	防災船着き場	令和3年3月利用開始
11	京成リッチモンドホテル東京押上	令和4年3月開業
12	東武伊勢崎線高架化	
13	伊勢崎線第2踏切	
14	とうきょうスカイツリー駅新駅舎	
15	隅田公園（北側）	
16	（仮称）南北通り	
17	言問通り	
18	主要生活道路	
19	（仮称）押上北口線	
20	桜橋通り	
21	北十間川樋門上部回遊動線	



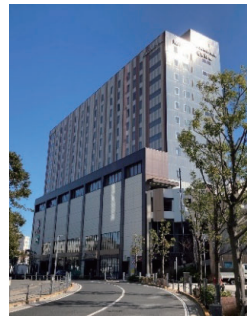
3 東京スカイツリー  
東京ソラマチ  
平成24年5月開業



6 隅田公園（南側）  
令和2年6月リニューアルオープン



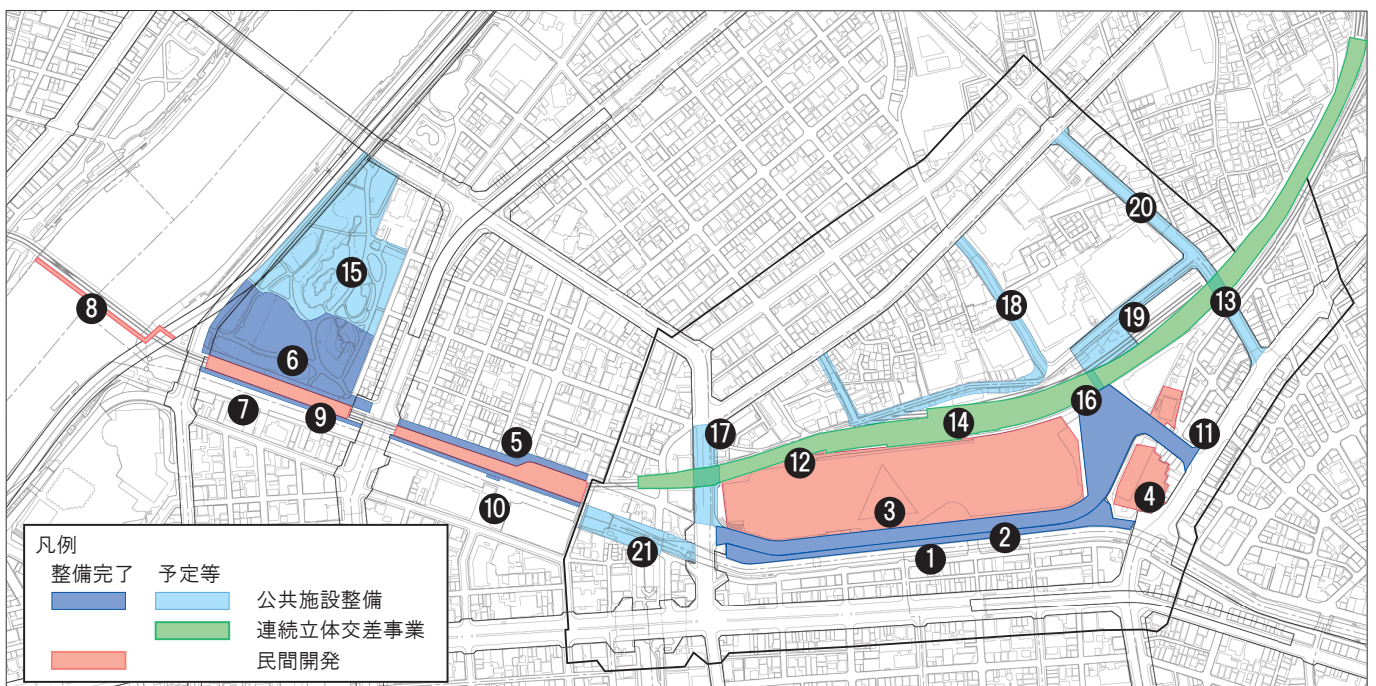
8 すみだリバーウォーク  
令和2年6月開通



4 リッチモンドホテル  
プレミア東京押上  
平成27年12月開業



9 東京ミズマチ  
令和2年6月開業



# 5

## まちづくりの契機

まちを取り巻く状況を踏まえて、今こそ住民がまちづくりの目標を設定し、将来どのようなまちにしたいのか提案する良い機会だと考え、まちづくり検討会を立ち上げ、まちづくりの目標等について具体的に検討しました。

### まちづくり検討会

- |     |                    |                               |
|-----|--------------------|-------------------------------|
| 第1回 | 令和3年<br>10月23日 (土) | まちの課題や魅力、ポテンシャルを考える           |
| 第2回 | 令和3年<br>12月11日 (土) | 30年後の過ごし方を想像し、まちづくりの方向性を考える   |
| 第3回 | 令和4年<br>2月5日 (土)   | 「様々な人物像による30年後のまちでの過ごし方」の確認   |
| 第4回 | 令和4年<br>4月23日 (土)  | 「まちの安全・安心」をテーマにまちづくりの取り組みを考える |
| 第5回 | 令和4年<br>5月21日 (土)  | 「まちで暮らす」をテーマにまちづくりの取り組みを考える   |
| 第6回 | 令和4年<br>6月25日 (土)  | 「まちを楽しむ」をテーマにまちづくりの取り組みを考える   |
| 第7回 | 令和4年<br>8月27日 (土)  | まちづくり検討会案のとりまとめ               |
| 第8回 | 令和4年<br>11月5日 (土)  | まちづくり案修正版の確認                  |
| 第9回 | 令和5年<br>1月21日 (土)  | 住民からの意見を踏まえたまちづくり案のとりまとめ      |





# 6

## まちづくりの目標

住民が求める「安心して住み続けられるまち」を目指すため、「暮らす」「楽しむ」「防災」の3つの視点でまちづくりの目標を設定しました。

また、それぞれの視点でまちづくりを進める上での大事にしたいポイントを設定しました。

### 暮らす

ここで暮らすみんなが集まれる場所があり、コミュニティと良好な住環境を发展させていくまち

- 大事にしたいポイント 地域コミュニティ、住みやすさ、産業との共存・共栄、安心できる環境

### 楽しむ

住民も来街者もまちの魅力を発見でき、緑豊かな空間と落ち着いたにぎわいがあるまち

- 大事にしたいポイント 押上らしいにぎわい、周辺地域とのつながり

### 防災

地震・火災・水害に強い市街地と、地域で対応できるコミュニティにより、誰もが助かるまち

- 大事にしたいポイント 災害時も安全な市街地の形成、地域コミュニティ対応の向上



## 暮らす

ここで暮らすみんなが集まれる場所があり、コミュニティと良好な住環境を発展させていくまち

## 大事にしたいポイント 地域コミュニティ

### 方向性

- 新たな住民も地域コミュニティに参加しやすい仕掛け
- 住み続けたいと子どもが感じる地域コミュニティの形成
- 多世代・多様な住民がつながる地域の居場所の創出

### 現状と問題点

- コミュニケーションを取る機会、場所がない
- 高齢者が集まれる機会や場所が少ない
- 住民同士や地域との交流がない
- 昔からの祭りやイベント等がなくなった

### 取組みのアイディア

- 子どもを通じて地域に関わってもらおうよう、お祭り等地域イベントを復活させる
- 人が集まれる場（公園・広場、スポーツ施設等）をつくる
- 活き活きとやりがいのある地域活動が出来る場をつくる
- 集合住宅の居住者が融合する地域コミュニティをつくる
- 東武鉄道の高架化によって生み出される空間や現在の都営住宅の場所などに公園を整備
- 交通規制等により地域全体をオープンな会場とし、多世代が活躍できるイベントの実施
- 多世代の視点がクロスする機会・イベントの実施

## 大事にしたいポイント 住みやすさ

### 方向性

- あらゆる世帯が住みやすいと感じる住環境の維持・形成
- にぎわいと住環境が共存できる仕組み
- まちづくりルールの導入

### 現状と問題点

- 居住地としての魅力が不十分
- 建替えが困難な建物がある一方、どんな建物・用途でも建てられるため無秩序になっている
- 子育て支援施設が不十分
- 民泊増加や多くの来街者の往来による静かな住環境への影響

### 取組みのアイディア

- 建替え促進のための規制緩和
- 保育園の充実などによる子育て世帯の誘致
- 空き家を多世代交流の場（街かど食堂など）として利活用
- ゴミをポイ捨てしにくいと思うよう、住民による地域清掃等の実施
- 住宅地と観光地の住み分け、動線の整理
- 住民による地域見守りなどが出来る地域コミュニティの維持
- マナーやモラル向上に向けた啓発活動

まちづくりの目標に対し、大事にしたいポイントごとに、まちづくりの「方向性」、  
「現状と問題点」、「取組みのアイデア」を整理しました。

## 大事にしたいポイント 産業との共存・共栄

### 方向性

- ものづくりを継承し、発信する仕掛け
- ものづくりの場と住環境の共存
- 将来の「押上ならでは」を担う文化や特色の創出

### 現状と問題点

- 工場が点在している
- 新たにもものづくりをしたい人の受け入れ場所、窓口がない
- まち工場が減り、住宅地が増えた
- 地場産業は、後継者不足や押上ブランドとして広く認知されておらず、継続していくのが困難

### 取組みのアイデア

- 空き家を活用し、新たにもものづくりに関わりたい人を受け入れる場とする
- 工場の集約
- 高架下に工房を設け、製品を販売する
- 高架下にもものづくりを発信していく場を設け、墨田区全域に波及していく
- ものづくりのまちを伝承していく
- 新たな押上の特色になる「ひと」「もの」を発掘する

## 大事にしたいポイント 安心できる環境

### 方向性

- 誰もが安全に歩ける歩行空間の創出
- 地域コミュニティを活用した防犯性の向上
- まちづくりルールの導入

### 現状と問題点

- 近隣にどんな住民が住んでいるかわからない
- 来街者の増加に伴い、喫煙等のマナーの悪化など防犯上の心配が増えた
- 空き家が増え、放火などの心配がある
- 道路の段差や細い路地、行き止り、歩道が狭いなどの道路に関する課題がある

### 取組みのアイデア

- 空き家対策・利活用
- 夜の見回り等地域の見守り活動の復活・維持
- 安全に歩ける空間づくりに向けた啓発活動
- 歩行者優先ルールの徹底
- 有事の際に自宅以外にも駆け込める地域の仕組みづくり

だいじ  
大事にしたいポイント  
おしあげ  
押し上らしいにぎわい

ほう こう せい  
方向性

- 誰もが憩えて緑がある広場的空間の創出
- 地域の良さの情報発信
- 住民の生活に密着したにぎわいの誘導
- 地域が元々持っているにぎわいや良さを再発掘して育成

げんじょう もんたいてん  
現状と問題点

- 家族連れや子どもが安全に自由に楽しめる広場や花火ができる公園などが近くに少ない
- ものづくりの販売場所と工場が連携していない
- 住環境を悪化させる店舗がでてくる
- 休憩スペースやカフェ等の留まれる場所がない
- 地域のにぎわいを情報発信する仕組みがない

とりくみ  
取組みのアイディア

- 住環境を守るため、大きな商業施設が建たないようなルールをつくる
- 空き家をカフェ等にリノベーションするなど現在の風景を変えない静かなにぎわいをつくる
- 花火ができるような広場や公園をつくる
- 住民が受け入れられるにぎわい・楽しさをつくる
- 東武鉄道の高架化によって生み出される空間や現在の都営住宅の場所などに公園を整備
- お祭りや御神輿、江戸弁講座など押し上ならではのイベントやツールを見て、触って、体感できる仕組み、仕掛けをつくる
- 住民が「にぎわい」ガイドになる（昔からの住民の活躍の場となる）

だいじ  
大事にしたいポイント  
しゅうへんちいき  
周辺地域とのつながり

ほう こう せい  
方向性

- 住民も来街者も楽しめるにぎわいの誘導
- 周辺住民のにぎわいが来街者に魅力として伝わる仕掛け
- にぎわいと周辺住宅街が共存できる施設配置
- 周辺地域と連携したにぎわいの創出

げんじょう もんたいてん  
現状と問題点

- 回遊性がなく、歩行者動線も不便
- 来街者がルートがわからず、まちに入ってくる
- バスのルート、停留所が分かりづらい
- 鉄道高架化や幹線道路で、まちが分断される
- 観光動線上に休憩スペースやカフェ等の留まれる場所がない

とりくみ  
取組みのアイディア

- 地区周辺地域、工場や史跡等を巡るマップやスタンプラリーを実施
- 歩く動線上に出店を設けるなど地域の分断を感じさせないにぎわいづくり
- 大きな商業施設を建たない等落ち着いたにぎわいを守るためのルールづくり
- 通りやすいルート、渡りやすい道路を確保
- 船やシャトルバス、浅草～スカイツリー間をモノルールなど新たな交通手段を配置
- 風情あるにぎわいに繋がる、風の盆やよさこいなど他の地域の文化的なイベントを行う

# 防災

地震・火災・水害に強い市街地と、地域で対応できる  
コミュニティにより、誰もが助かるまち

## 大事にしたいポイント

### 災害時も安全な市街地の形成

#### 方向性

- 安全で水没しない避難路、避難場所の確保
- 民有施設を含めた避難に使える空間の確保
- 災害に強い市街地形成
- 生活が継続可能な建築設備等の計画

#### 現状と問題点

- 行き止りの狭い道があり、大きな通りに入る避難路がない
- 避難場所が少なく、一時集合場所も狭い
- 水害時に垂直避難できる場所が少ない
- 浸水によるエレベーター停止により、垂直避難が困難になる
- 老朽建築物による火災や倒壊の危険性がある
- 水害時の広域避難が難しい住民がいる

#### 取り組みのアイディア

- 安全な避難路や抜け道の整備と冊子等による周知
- 一時集合場所としての機能を有する広場的空間の整備
- 高台の避難場所やスカイツリーへの避難ルートを整備
- 避難場所確保のため墨田区と民間施設による災害時協定の締結
- 建物の不燃化・耐震化
- 電柱の地中化
- マンション等建築確認時に水害等災害時の避難受け入れを要請

## 大事にしたいポイント

### 地域コミュニティ対応の向上

#### 方向性

- 防災情報の周知徹底
- 防災意識の啓発活動
- 災害時に助け合うための日頃からの関係性の構築

#### 現状と問題点

- 避難時の行動がわからない
- 避難時に近隣住民への声掛け方法がわからない
- 町会未加入者が増え、町会組織が機能しない可能性がある
- 地域の要介護者がわからない

#### 取り組みのアイディア

- 冊子等による災害時の基本行動の周知、啓発活動
- 新たな住民なども参加しやすい地域コミュニティの形成
- サポートが必要な家庭に目印を付ける
- 防災訓練など防災意識向上に向けた取り組みを実施

# 8

## おわりに

このまちづくり案を単なる住民の思いとして終わらせないためにも、このまちに関わる主体である、住民・法人、行政が連携しながらまちづくりを進めていく必要があります。

今後、「安心して住み続けられるまち」の実現に向けて、まちづくりの検討をより深め、まちづくりの具体的な取り組み内容や実施時期等を明確化していくことで、それぞれの主体が協力して、計画的にまちづくりが展開されることを期待します。





令和5年3月作成

本冊子において、出典の記載のない地図については、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT 利許第 04-K107-3 号)