

# 文花地区まちづくり方針 概要

## 1 はじめに

### (1) 策定の目的と位置づけ

文花地区においては、墨田区基本計画に基づき、旧曳舟中学校・旧西吾孀小学校の学校跡地への大学誘致に取り組んだ結果、旧すみだ中小企業センター及び学校跡地に大学が開設されることが決まりました。

また、同地区内では、都営住宅の建替えも進められているほか、大規模事業者による建替え計画も控えており、地域の暮らしと教育・文化・産業が調和する新たなまちづくりが期待されています。

このことから、地域との調和及び適正かつ健全な土地利用の誘導を図るため、文花地区におけるまちづくり方針を定めます。

このまちづくり方針は、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、地域の特性に応じて策定する、将来のまちづくり計画のことであります。

### (2) 対象区域

対象区域は、明治通り、十間橋通り、北十間川に囲まれた文花一丁目、二丁目、三丁目とします。

## 2 文花地区の現況

文花地区は、地区内に避難場所（都営文花一丁目住宅一帯）の指定がなされています。

また、地区内を特性に応じたエリアに分けると、それぞれ次のような特色がみられます。



<b>大学整備用地周辺エリア</b>
旧曳舟中学校・旧西吾孀小学校跡地は、まとまった大きな区画を形成している。
<b>大規模事業場等エリア</b>
大規模な敷地に事業場や量販店があり、まとまった土地利用がなされているが、一部に戸建や集合住宅がみられる。
<b>都営住宅等エリア</b>
都営住宅や集合住宅など、まとまった区画を形成している。昭和40年代に建設された都営住宅が多く、一部団地で建替えを行い、居住水準の向上を図っている。
<b>住工商混在エリア</b>
住宅と工場や商業店舗が混在しており、老朽化した建物や空き家がみられる。また、エリア内には、多くの細街路が存在し、密集市街地を形成している。
<b>公園・緑地エリア</b>
あずま百樹園や緑と花の学習園、歴史ある神社の香梅園など、豊かな緑地が多くみられる。

十間橋通り沿道エリア	明治通り沿道エリア	北十間川沿いエリア
空き店舗がみられるものの、沿道には商店街が形成されている。古民家を活用した飲食店など、特徴的な店舗の出店もみられる。	沿道には、中低層住宅が多く存在している。また、小村井駅付近には、商業店舗の集積がみられる。	北十間川と川沿いの道路により、広い空間が創出され、東京スカイツリーへの眺望が良い。また、北十間川は護岸整備工事が完了し、親水テラスが整備されている。

## 3 まちづくり計画の位置づけ

都市計画マスタープランなど、まちづくりに関連する東京都・墨田区の各種計画における、文花地区の位置づけを整理しました。

## 4 まちづくりの課題

文花地区の現況やまちづくりの計画と、今後の大規模敷地における計画などを踏まえ、文花地区全体として解決すべき課題を3つにまとめました。

- 課題1 大学等の整備による周辺環境の変化
- 課題2 住宅や工場・店舗等が集積する地域の活性化
- 課題3 防災機能と生活環境の向上

## 5 まちづくり方針

### (1) まちづくりの目標と整備方針

文花地区は、古くから学校などの文教施設が集積し、歴史ある神社と北十間川に続く緑地が地域に潤いを与えるなど、下町らしい風情のあるまちなみが形成されています。

また、近年では、特徴的な店舗が出店するなど、新たな文化を取り込みながら成長を続けており、大学や研究施設の整備を契機に、更なる発展が期待されています。

こうした歴史や新たな動きを踏まえ、「文花地区まちづくり方針」では、人々の暮らしと教育・文化・産業の調和したまちづくりを進め、地域の活性化を図ります。また、安全・安心で快適な生活環境を形成するまちづくりを推進します。

### まちづくりの目標と整備方針

#### 目標1 人々の暮らしと教育・文化・産業の調和したまちづくり

- 整備方針1
- ・大規模敷地における建築計画では、地域の暮らしや、地域産業との調和を意識した施設整備や施設配置に配慮
  - ・地域開放を意識した施設づくりにより、教育・文化・産業の理解を深め、新たな地域交流を促進

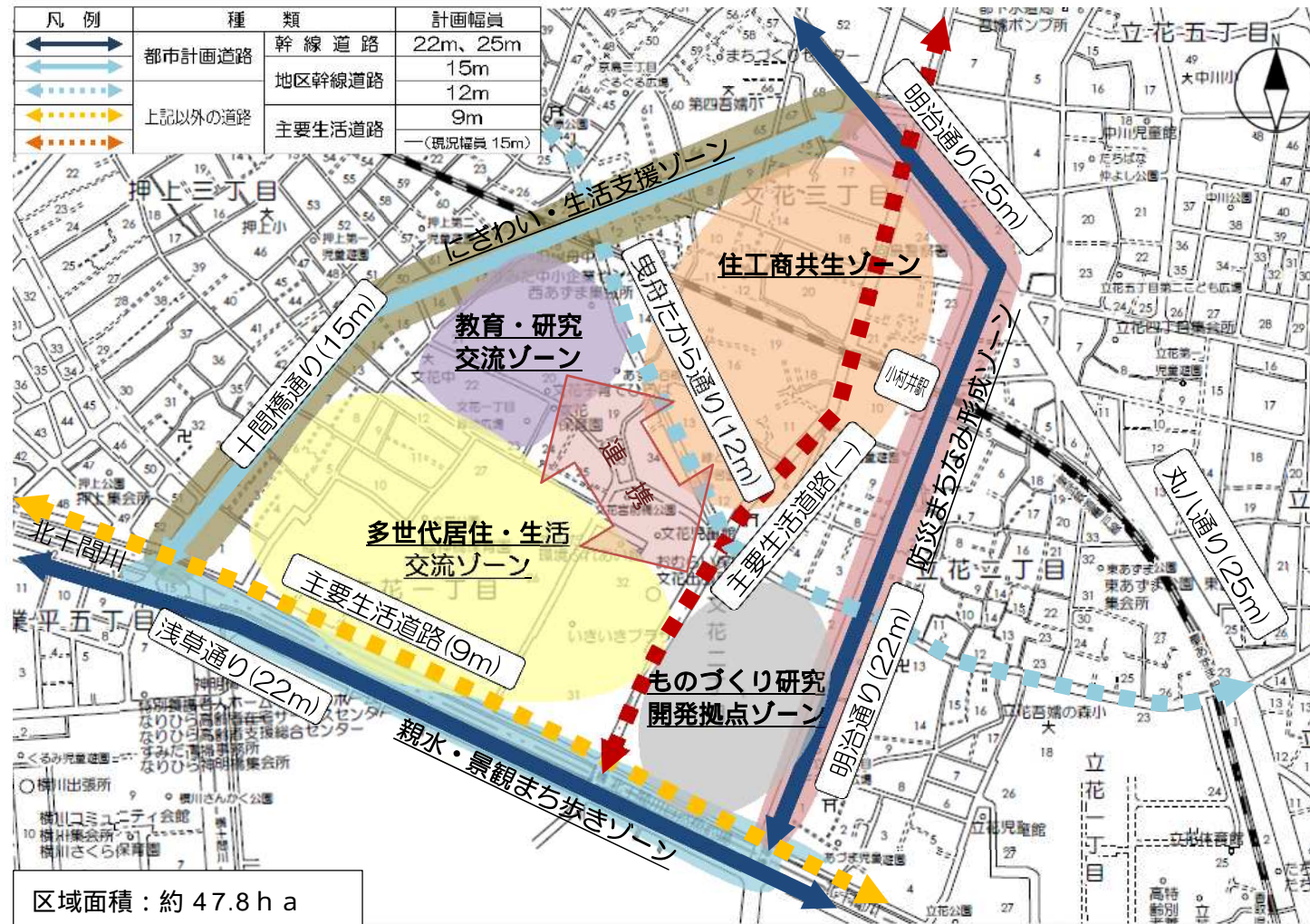
#### 目標2 教育・研究・開発機能の連携による相乗効果と地域活性化

- 整備方針2
- ・大学及び民間研究機能が集積・相互連携を図り、実践的な教育の推進、時代の先端を捉えた研究・開発の強化を促進し、地域のものづくり機運醸成に寄与
  - ・学生や研究者等が多く集まることから、新たな住宅需要や商業店舗の進出により建物更新が促進され、地区内の経済活性化を誘発

#### 目標3 安全・安心で快適な生活環境を形成するまちづくり

- 整備方針3
- ・不燃化促進による燃えないまちづくり、延焼遮断帯形成による災害に強い避難路及び避難場所の確保
  - ・避難場所と隣接する大規模事業場の連携強化による防災性の向上
  - ・防災機能の向上及び安全で快適なまちづくりのための空間を確保
  - ・東京スカイツリーを望み水辺と緑を感じる景観（北十間川沿い）、周辺建物との調和に配慮した景観（明治通り沿い）形成を促進
  - ・生活の中で緑を身近に感じ、人々に潤いと憩いを与える緑化の推進

(2) ゾーン別まちづくり方針イメージ



教育・研究交流ゾーン	住工商共生ゾーン	にぎわい・生活支援ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>複数の大学が開設されることにより、大学同士の交流はもとより、多くの学生及び研究者と地域住民との交流が生まれるまち</li> <li>施設の地域開放やセミナー・イベントなどを通じた生涯学習の場であるとともに、防災拠点の機能を有する地域に開かれたまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>学生や研究者等が多く集まることで生まれる新たな需要により、環境整備が進み、地域の産業と教育・研究機関が連携・交流し、人々の暮らしと調和するまち</li> <li>住宅の質の向上と不燃化・耐震化が促進され、延焼遮断帯の機能が確保された安全・安心なまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>快適な歩行空間と生活利便施設が充実する、にぎわいのあるまち</li> <li>学生や研究者等が多く集まることで生まれる新たな需要により、環境整備が進み、延焼遮断帯の機能が確保された、安全・安心なまち</li> </ul>
多世代居住・生活交流ゾーン	ものづくり研究開発拠点ゾーン	防災まちなみ形成ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模な都営住宅の建替えが進み、避難場所としての機能が確保されたまち</li> <li>学生や研究者等が多く集まることで生まれる新たな需要により、環境整備が進むまち</li> <li>豊かな緑地や公共空間を中心に、地域の住民や福祉施設の利用者などの交流が生まれ、地域による見守りや多世代がふれあうまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>グローバルな研究開発の拠点として、文花地区の産業・文化をリードするまち</li> <li>一時避難機能や延焼遮断帯の機能を確保することなどにより、地域の防災性向上に寄与するまち</li> <li>北十間川との連続性に配慮した、緑豊かな景観が形成されたまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅を中心に商業店舗が集積する、にぎわいのあるまち</li> <li>学生や研究者等が多く集まることで生まれる新たな需要により、環境整備が進み、延焼遮断帯の機能が確保された、安全・安心なまち</li> </ul>
親水・景観まち歩きゾーン	ものづくり研究開発拠点ゾーン	親水・景観まち歩きゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>水辺や緑の潤いのなかで、東京スカイツリーを望みながら、多くの人々がまち歩きを楽しむまち</li> <li>北十間川を中心に、地域の憩い・やすらぎの場となる空間が形成され、水と緑の潤いある景観が形成されたまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水辺や緑の潤いのなかで、東京スカイツリーを望みながら、多くの人々がまち歩きを楽しむまち</li> <li>北十間川を中心に、地域の憩い・やすらぎの場となる空間が形成され、水と緑の潤いある景観が形成されたまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水辺や緑の潤いのなかで、東京スカイツリーを望みながら、多くの人々がまち歩きを楽しむまち</li> <li>北十間川を中心に、地域の憩い・やすらぎの場となる空間が形成され、水と緑の潤いある景観が形成されたまち</li> </ul>

(3) 大規模敷地における整備方針

**【教育・研究交流ゾーン】**

まちに溶け込むキャンパス

- 地域の住宅や工場などに溶け込みやすいような建物等の整備
- あずま百樹園の緑に溶け込む緑地の整備

大学同士の交流を促す開放的なキャンパス

- 学生や教員の交流・協創を促すバリアフリーなキャンパス

地域に開かれたキャンパス

- セミナーやイベントなどを通じて、大学と地域住民が交流するキャンパス

**【多世代居住・生活交流ゾーン】**

老朽化した都営住宅の建替えにより、耐震化、バリアフリー化された良質な住宅を供給するとともに、環境負荷の低減、緑の充実を図る

高層化・集約化により土地の有効利用を図ることで、防災性の向上に資する広場や緑地を整備

地域の課題に対応した福祉・交流機能等の整備・展開

**【ものづくり研究開発拠点ゾーン】**

周辺環境への影響に配慮しつつ、高度利用を図ることにより、空地を確保し、地域の防災性を向上

敷地の細分化を防止し、健全な土地利用と良好な景観形成を推進

屋外広告物の規制等による、周辺のまちなみに配慮した景観形成や緑化への取り組みを推進

(4) まちづくりの実現に向けて

まちづくりの実現にあたっては、区民・事業者・行政が、この方針に示す目標と整備方針を共有し、協治（ガバナンス）の考え方のもと、協働してまちづくりを進めていきます。

～まちづくりの具体例～

「ものづくり研究開発拠点ゾーン」においては、良好なまちづくりの実現に向けて、「地区計画」という手法の活用を検討しています。

地区計画とは、住民と区市町村が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて、都市計画に定める地域ルールのことです。

**地区計画の目標**

- 市街地の防災性の向上及び快適な都市空間の形成

**土地利用の方針**

- 住宅・業務・商業が調和した土地利用
- ゆとりと潤いのある空間利用

**地区施設の整備の方針**

- 道路と一体となった広場や緑地等の整備により、災害時の地域の防災性の向上及び快適な都市空間を形成

**建築物等の整備及び規制・誘導の方針**

- 敷地内の空間確保等及び延焼遮断帯の形成による不燃化の促進
- 周辺環境への影響に配慮しつつ、高度利用を図ることにより、敷地内に空地を確保し、市街地の防災性の向上に寄与

\* 赤字で示した内容を地区整備計画に定めるほか、良好な景観形成等を目的に、「風俗営業等の禁止」、「敷地細分化の抑制」、「屋外広告物の規制」などを定めることを想定しています。