

街を 創り、 活力を 育てる。

UR
都市機構

押上・業平橋駅周辺
土地区画整理事業



——— 街に、ルネッサンス ———



UR

UR都市機構

近世 江戸時代 ～1868(明治元)

都市と田園の境界 庶民の行楽地

江戸時代のこのあたりは、武家屋敷が連なる本所と田畑が広がる向島の境目で、四季の田園風景を愛でる物見遊山や舟遊びの名所でした。1856(安政3)年に出版された「隅田川向島絵図」では、隅田川と田園の様子がよくわかり、浮世絵師 勝川春潮の「押上村行楽」には、それら江戸庶民の行楽のありさまがいさいきと描かれています。



「隅田川向島絵図」
…押上・業平橋駅周辺地区付近



勝川春潮画「押上村行楽」

近代 明治から終戦まで 1868(明治元)～1945(昭和20)

交通結節点として発展

明治に入ると、近代都市東京としての発展とともに、当地区も市街化が進み、1902(明治35)年の東武鉄道北千住～吾妻橋(現業平橋)間の開通を端緒に、1910(明治43)年には浅草停車場(現業平橋)が整備され、また、鉄道と北十間川舟運とを結ぶ船渠(ドック)も合わせて整備され、貨物や旅客の起点となりました。さらに、大正初期には京成電鉄押上線や東京市電も伸び、都心部有数の交通の結節点として発展してきました。

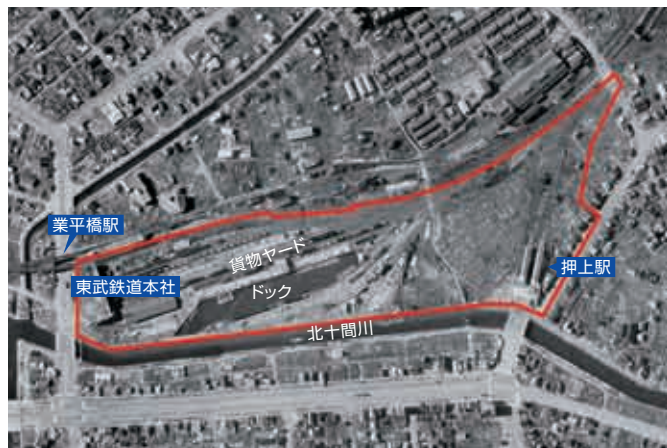
その後、1923(大正12)年の関東大震災で街は壊滅的打撃を受けましたが、業平・向島の一帯は震災復興土地区画整理事業が実施されました。



業平橋駅 [1927(昭和2)年]



東武鉄道 浅草機関庫 [1940(昭和15)年]



貨物ヤードと船渠(ドック)の様子 [1947(昭和22)年]

戦後 戦災から高度成長期 1945(昭和20)～2002(平成14)

戦災復興から産業の拠点へ

戦後復興の中で、戦災復興土地区画整理が実施される一方で、この地には、1949(昭和24)年にわが国初の生コンクリート工場として磐城コンクリート工業(株)業平橋工場(現住友大阪セメント(株))が、1953(昭和28)年には日立コンクリート(株)押上工場が操業し、東武線貨物で輸送されたセメントと原材料による生コンクリートがここから各現場に供給され、まさに高度成長経済を支えました。

この間、1955(昭和30)年には、貨物輸送が舟運から鉄道、トラックに移り変わる中で、船渠(ドック)が埋め立てられましたが、引き続き東武鉄道の貨物ヤードとして産業拠点の役割を担ってきました。

また、1960(昭和35)年には京成押上線の地下化とともに、都営浅草線との相互直通運転が開始され、1967(昭和42)年には京成電鉄本社がこの地に建設されました。



磐城コンクリート工業(株) 業平橋工場
[1951(昭和26)年]



生コン輸送用アジテーターダンブカー
[1951(昭和26)年]



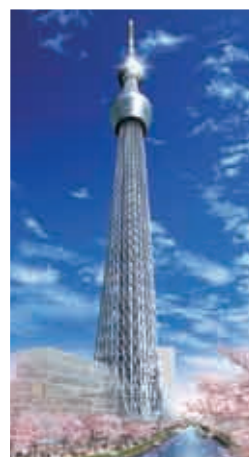
貨物ヤードとコンクリート工場の様子 [1963(昭和38)年]

平成 国際観光拠点を目指して 2002(平成14)～

新たなまちづくりへの期待

貨物ヤードは、高度成長期以降のトラック輸送の急成長など時代の流れにより、1993(平成5)年に機能を停止して以来、都心における大規模な低未利用地としてその再開発が待たれていました。

2003(平成15)年の東武伊勢崎線の半蔵門線への相互直通運転を目前に控え、再開発について地元が検討を開始するなど、まちづくりの機運が高まる中、2002(平成14)年にUR都市機構は、墨田区から技術支援の要請を受け、地元と協力し、この地域の立地条件を活かした新たなまちづくりに向け、総合的なまちづくりコーディネートを進めることになりました。



画像提供 東武鉄道株式会社
東武タワースカイツリー株式会社

東京スカイツリー®のまちづくりに、UR都市機構は3つの力を発揮しています。

Startup

UR都市機構は、この地の土地利用転換プロジェクトの立ち上げにあたって、永年にわたって蓄積したノウハウを活用した事業手法の検討や事業化支援、そして公的機関としての中立的立場から、権利者間の円滑な合意形成を進めてきました。

従前の状況

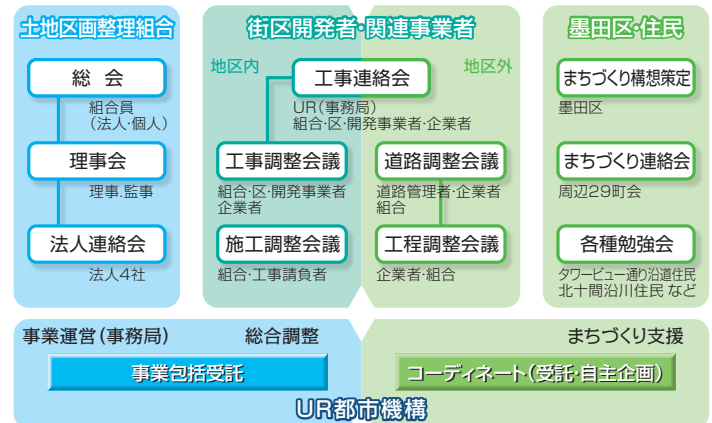


事業の経緯

1995(平成7)年～	東京都、墨田区による地区整備構想検討の実施
2002(平成14)年 7月	URが墨田区から技術支援要請を受け、法人4社で構成する再開発推進協議会へのコーディネートに着手
2002(平成14)年 9月	個人地権者のまちづくり勉強会発足
2003(平成15)年 3月	東京メトロ半蔵門線が押上駅まで延伸し、東武伊勢崎線と相互直通運転開始
2004(平成16)年 10月	まちづくり協議会(準備組合)の発足
2005(平成17)年 3月	都市計画決定(土地区画整理事業、駅前広場、街路)
2005(平成17)年 12月	土地区画整理組合設立認可 URが組合から事業を包括受託
2006(平成18)年 3月	新タワーの建設地に決定
2007(平成19)年 9月	土地区画整理事業の工事に着手
2008(平成20)年 3月	都市計画決定(地区計画、用途地域変更等)
2008(平成20)年 7月	東京スカイツリー着工
2008(平成20)年 8月	全域仮換地指定完了
2012(平成24)年 5月	まちびらき(5月22日 東京スカイツリータウン開業)

当地区におけるURの取り組み

UR都市機構は、組合事務局として事業運営支援や工事の総合調整に取り組むとともに、コーディネーターとして行政のまちづくりを支援しています。



Management

UR都市機構は、組合施行の土地区画整理事業における調査設計、工事補償の交渉、事業の運営、そして収支の管理までを組合から受託し、総合的に事業の執行と管理を行っています。

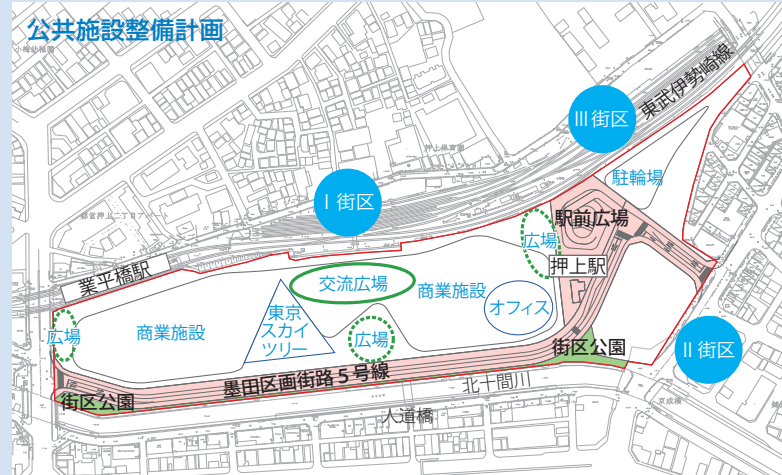
また組合内部の合意形成や対外的な折衝、さらに地区内外で輻輳する工事や関連事業の工程などについても公的機関としての中立性をもとに総合的な調整力を発揮しています。

事業の概要

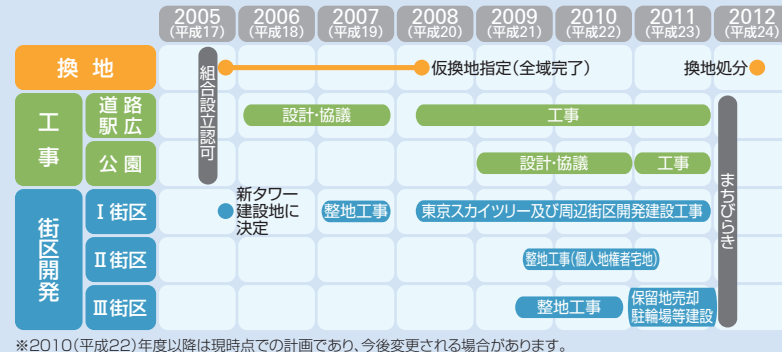
事業名称	押上・業平橋駅周辺土地区画整理事業
施行者	押上・業平橋駅周辺土地区画整理組合
受託者	UR都市機構
施行期間	平成17年度～平成24年度
施行面積	約6.4ha
減歩率	約29%(うち公共減歩 約23%)
事業費	約100億円
地権者数	16名(うち法人4名、個人12名)
事業内容	公共施設の整備改善と宅地の利用増進を行う。土地の高度利用を可能にし新しい拠点を形成。

面積対照表

		[ha(%)]	
公共用地	道路・駅広	0.1 (1.5)	1.5 (22.8)
	公園・河川	0.1 (1.8)	0.2 (3.0)
	計	0.2 (3.3)	1.7 (25.8)
宅地		6.2 (96.7)	4.4 (68.8)
保留地		—	0.3 (5.4)
合計		6.4 (100.0)	6.4 (100.0)



事業スケジュール



資金計画

		(億円)	
直接建設費	支出		
	補償費	53	
	工事費	29	
	調査設計費	17	
	計	99	
事務費、金利		1	
	合計	100	
	収入		
	補助金		85
	保留地処分金		15
		合計	100

将来整備イメージ

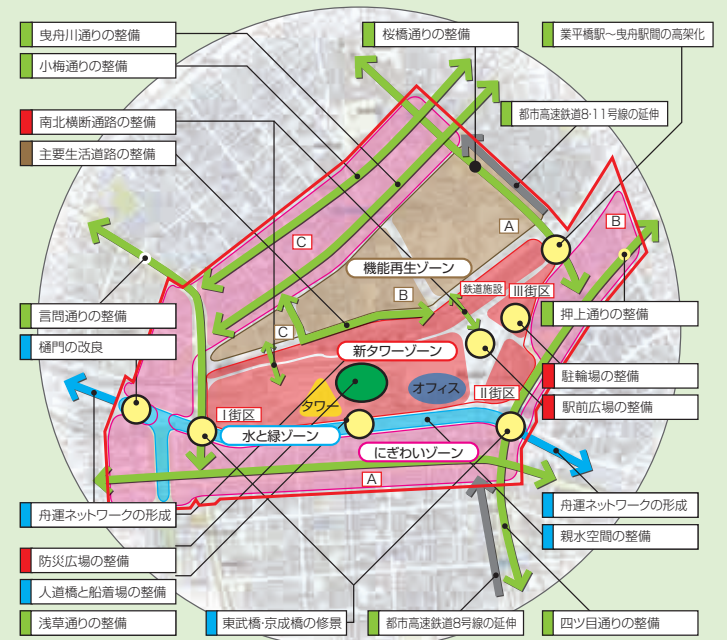


Coordinate

国際的観光拠点の創出を目標に、東京スカイツリーを核とする「まちづくりグランドデザイン」「地区計画」「都市再生整備計画」および「北十間川水辺活用構想」の策定など、地域のまちづくりの実現をめざして総合的に行政を支援しています。

まちづくりグランドデザイン

当地区へのタワー建設が決定した2006(平成18)年、URは墨田区から委託を受け、地区周辺における新タワーを前提とした「まちづくりグランドデザイン」を策定。その内容は都市計画マスタープランの改定に反映され、すみだ中央エリア(地区周辺35ha)は錦糸町・両国と並ぶ「広域総合拠点」となりました。グランドデザインの思想は、その後の「基本計画」や「地区計画」等に受け継がれています。



地区計画策定・用途地域変更

2007(平成19)年、URは墨田区からの委託を受け、グランドデザインエリアの、地区計画および用途地域変更等の都市計画案を作成しました。土地区画整理事業区域6.4haに鉄道施設用地を加えた9.1haのエリアに地区整備計画を策定し、用途地域も変更(準工300→商業500%)しました。



グランドデザインの展開・具現化

北十間川の「水辺活用構想」などグランドデザインの具体化に向けた各種の構想策定等について、URは墨田区からの受託を通じて行いました。また、その事業化にあたっては「都市再生整備計画」を策定し、まちづくり交付金を導入して実施されています。【事業費 約100億円[2008(平成20)～2012(平成24)]】

- 個人地権者建物共同化支援(H18～H19)
- 公共空間デザイン指針の策定(H19)
- 景観ガイドラインの策定(H19)
- 観光まちづくり総合交通戦略の策定(H19)
- 総合施工調整業務(H19)
- まちづくり連絡会事務局業務(H20～)
- 踏切対策検討会事務局業務(H19)
- 北十間川水辺のまちづくり構想の策定(H22)等



TOKYO
SKY TREE
TOWN®

東京スカイツリータウン® の計画概要

〔所在地〕 東京都墨田区押上一丁目

〔敷地面積〕 約36,900㎡

〔施設規模〕

建築面積 約31,600㎡

建物延床面積 約230,000㎡
(タワー部分含む)

建物規模 地上31階、地下3階

〔主要用途〕

電波塔、展示場(展望台)、商業施設、
水族館、ドームシアター、スクール、
オフィス、地域冷暖房施設、駐車場

〔事業主体〕

東武鉄道株式会社

東武タワースカイツリー株式会社



商業



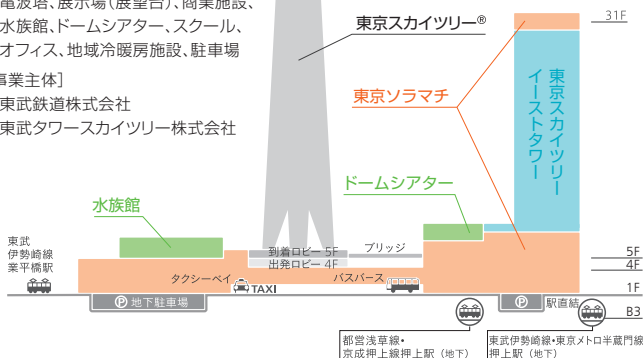
水族館
ドームシアター



スクール



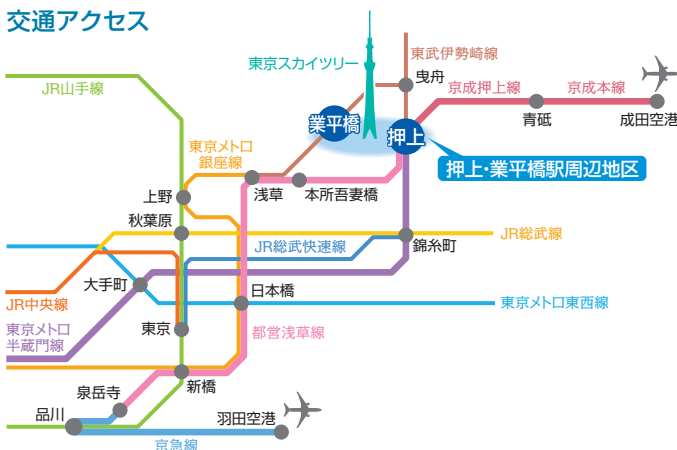
オフィス



広域図



交通アクセス



独立行政法人 都市再生機構

押上・業平橋駅周辺地区担当事務所

〒130-0002 東京都墨田区業平3-17-9 マルホンビル6階

TEL:03-5819-2075 FAX:03-3622-3168

<http://www.ur-net.go.jp/toshisaisei/urbanr/oshinari>