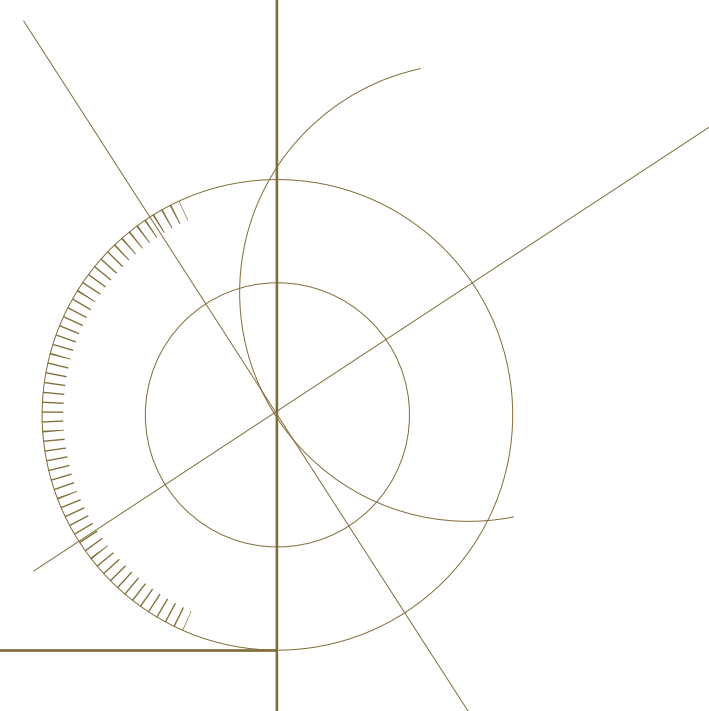


東上野四・五丁目地区 まちづくりガイドライン

—概要版—



お問い合わせ先
東京都台東区役所 都市づくり部 地域整備第一課
〒110-8615 東京都台東区東上野4丁目5番6号 電話：03-5246-1368

平成27年度登録第87号

平成28年3月
台東区

まちづくりガイドラインについて

まちづくりガイドラインの目的

東上野四・五丁目地区は、JRや東京メトロ上野駅および稲荷町駅に隣接し、広域幹線道路の昭和通りと浅草通りの交差点の北東に位置する約 6.9ha の地区です。

本地区は、東京都の副都心の一つである「上野・浅草地区」内に位置し、台東区役所をはじめとした公共施設が集積しており、多くの人々が訪れる交流拠点となっております。

しかしながら、それらの施設には、老朽化や耐震化などへの対応が必要な施設も多く、建物の更新や土地の利活用が検討されております。

また、昭和通りや浅草通りなどの幹線道路沿道を中心に共同化事業等によるビルやマンションの建設も見受けられ、先に行ったアンケート調査においても、地区内には、一定の建替え意向があることもわかりました。

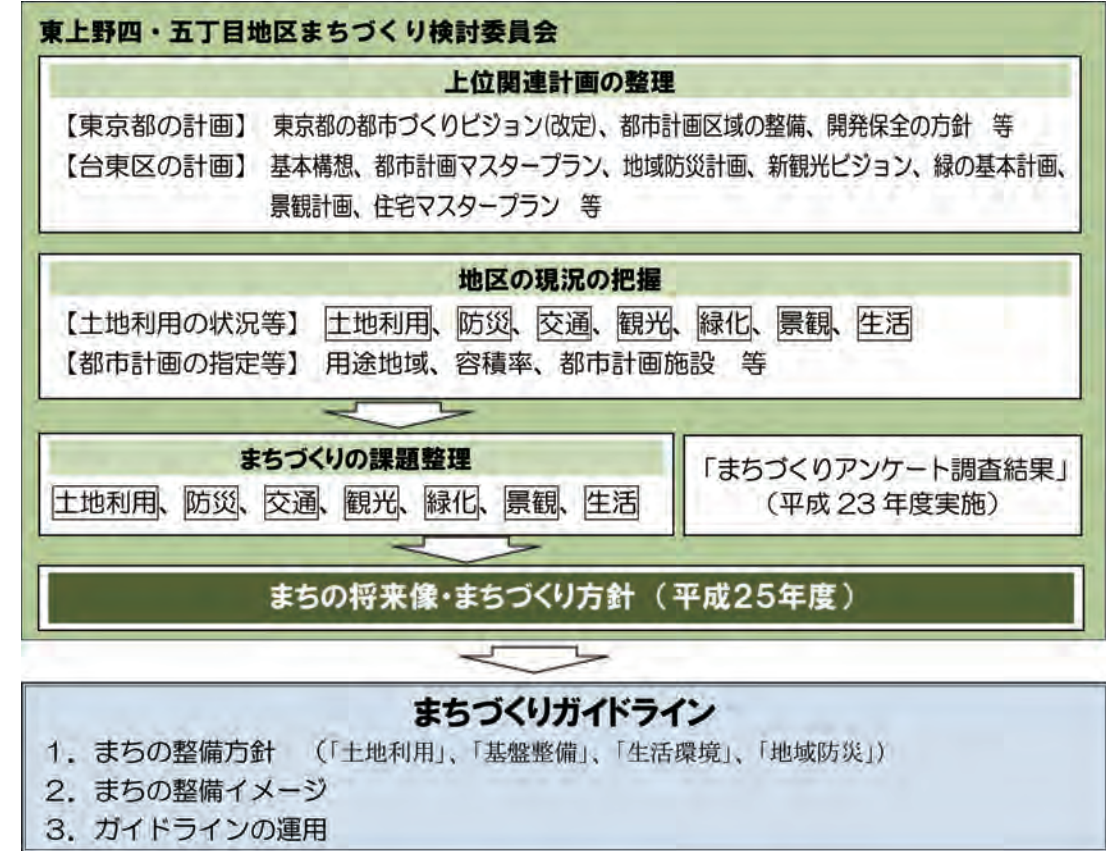
このように、本地区は、幹線道路沿道を中心に高度利用が進んでいる一方、地区内には、低中層の住宅や寺院も多く立地し、下町の風情を残す閑静な一面を持っている地区であります。

このような状況から、本地区においては、まちづくりを個々の敷地ごとの建築計画にゆだねるのではなく、まち全体の将来像を定め、その実現に向け、計画的にまちづくりを進めて行く必要があると思われるため、専門家の先生方や地元にお住まいの方で構成する「東上野四・五丁目地区まちづくり検討委員会」を組織し、本地区のまちづくりについて検討してまいりました。

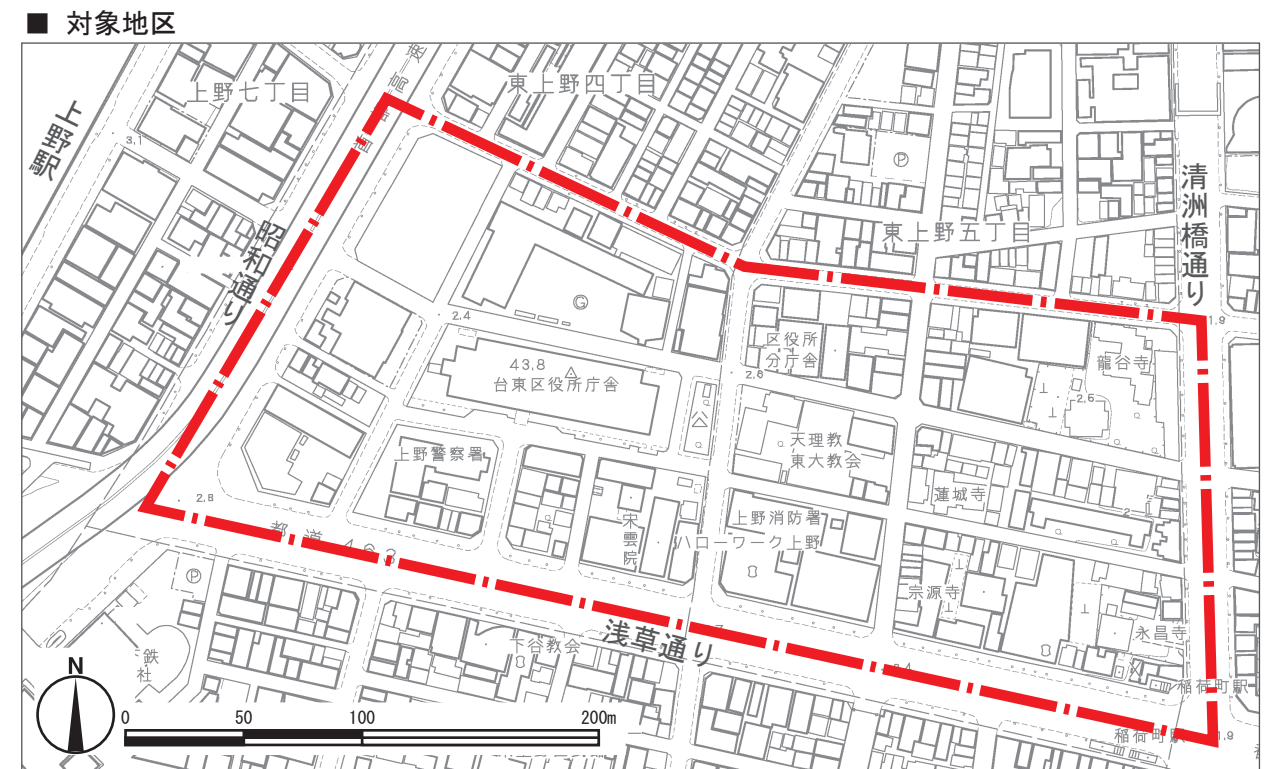
これまで、地権者の皆様にアンケートなどのご協力をいただきながら、平成25年度に本地区のまちづくりの基本方針として「まちの将来像」等を定めた「東上野四・五丁目地区まちづくり方針」を策定しました。

今後、「東上野四・五丁目地区まちづくり方針」で定めた将来像の実現を目指し、計画的にまちづくりを進めるためには、地権者・事業者・行政等が地区全体の将来イメージを共有し、相互に協力しながらまちづくりを進めていくことが重要であります。

そこで、まちづくりを進めていくに際しての土地利用や基盤施設等についての基本的な方向性および整備イメージを示した「まちづくりガイドライン」を策定することとしました。



まちづくりガイドラインの対象地区



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 23 年度版) を使用したものである (MMT 利許第 23036 号 -21)

まちづくりガイドラインの位置付け

この「まちづくりガイドライン」は、東上野四・五丁目地区の良好なまちづくりを推進していくため、「東上野四・五丁目地区まちづくり方針」(平成25年度策定)に定めたまちの将来像・まちづくり方針の実現に向け、地区内の地権者、事業者、行政等が地区全体の将来イメージを共有するための指針とし、今後取り組むべき内容について、具体的に示すものです。

2 東上野四・五丁目地区の特色について

■寺町の歴史と環境・景観

江戸時代には寛永寺から浅草寺周辺に連なる寺町であり、地区の土地は寺社の境内地であったため、今日でも多くの寺院と往時を偲ばせる閑静な環境、街並みが残されています。

■高い広域交通利便性

JR及び東京メトロ上野駅、稲荷町駅に近接し、広域幹線道路である昭和通り・浅草通りの沿道に位置する広域交通利便性の高い地区です。

■整った街区、少ない歩行空間

関東大震災後の復興土地区画整理事業により、地区の道路は整備され、整形な街区が形成されていますが、外周の幹線道路以外は自動車交通と分離された歩行空間が不足しています。

■公共公益施設の集積

台東区を中心とする区役所、警察署、消防署やハローワークなどの公共公益施設が集積している地区であり、都市の拠点となっている地区です。

■施設建築物の老朽化と更新整備の動向

築年数を経た施設、建築物が多く、施設の機能更新や有効活用を要する警察、旧下谷小学校跡地などの土地があるとともに、幹線道路沿道では大規模な建築物の建築動向があります。

■高度利用が困難な区画道路沿道敷地

地区外周の広幅員幹線道路の沿道街区・敷地では徐々に土地利用更新と高度利用が進んでいますが、幅員6～8mの区画道路にのみ接する敷地では、前面道路幅員による容積率・高さの制限により、基準容積率 600%までの建築が困難な敷地も見られます。



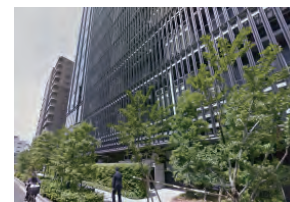
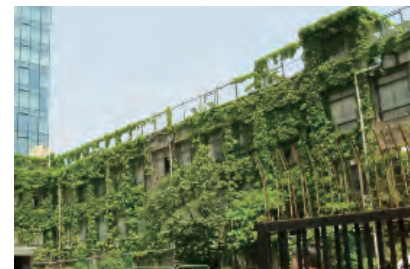
上野駅

東西区画道路



区役所・警察署

旧下谷小学校と大規模業務施設



東西区画道路沿道



3 まちの将来像とまちづくり方針

まちの将来像

公共公益施設への来訪者だけでなく、地区に住まう人々にとっても快適な都市環境を形成することを念頭に、街の現状やまちづくりの課題を踏まえ、本地区のまちの将来像を以下のように設定します。

多様な人々が集う憩いと交流が図られるまち
多様な人々が集う憩いと交流が図られるまち

まちづくり方針

まちの将来像を構成する5つのまちづくり方針を掲げます。

① 区民・来街者に親しまれる公共公益機能が集積したまちづくり

本地区は、区役所、警察署、消防署、ハローワークなどの多くの公共公益施設が集積していることから、更なる区民等の利便性の向上と公共公益施設の連携を維持・強化し、その集積メリットを活かすため、文化的な価値の検証を踏まえつつ、旧下谷小学校跡地の有効活用を図ることにより、区民や来街者が訪れやすく利用しやすいまちづくりを進めます。

② 区民・来街者を守る安全・安心な災害に強いまちづくり

本地区は、旧下谷小学校が避難所に指定されているとともに、地区内や周辺に特定緊急輸送道路、緊急道路障害物除去路線が位置していることから、旧下谷小学校跡地の有効活用に伴う避難所等の機能の整備、沿道建築物の耐震改修の促進、安全・安心な歩行空間の創出、区民や来街者が安全・安心に生活でき、訪れることができる災害に強いまちづくりを進めます。

③ 上野・浅草を結ぶ起点にふさわしいまちづくり

本地区は、浅草地域への玄関口に位置しているため、交通の利便性を図ることによる回遊性の向上、良好な歩行空間の創出、台東区としての基本的な観光情報の発信など、起点にふさわしいまちづくりを進めます。

④ 地域の豊かで快適な暮らしを支える環境まちづくり

本地区は、昭和通り、浅草通りなどの幹線道路が通っていますが、地区内は落ち着いた雰囲気を継承していることなどから、その雰囲気を継承しつつ、ゆとりある歩行者空間の創出、良好な沿道景観の誘導、緑化による環境負荷の低減などの環境まちづくりを進めます。

⑤ 商業・業務・住宅が調和した住み続けられるまちづくり

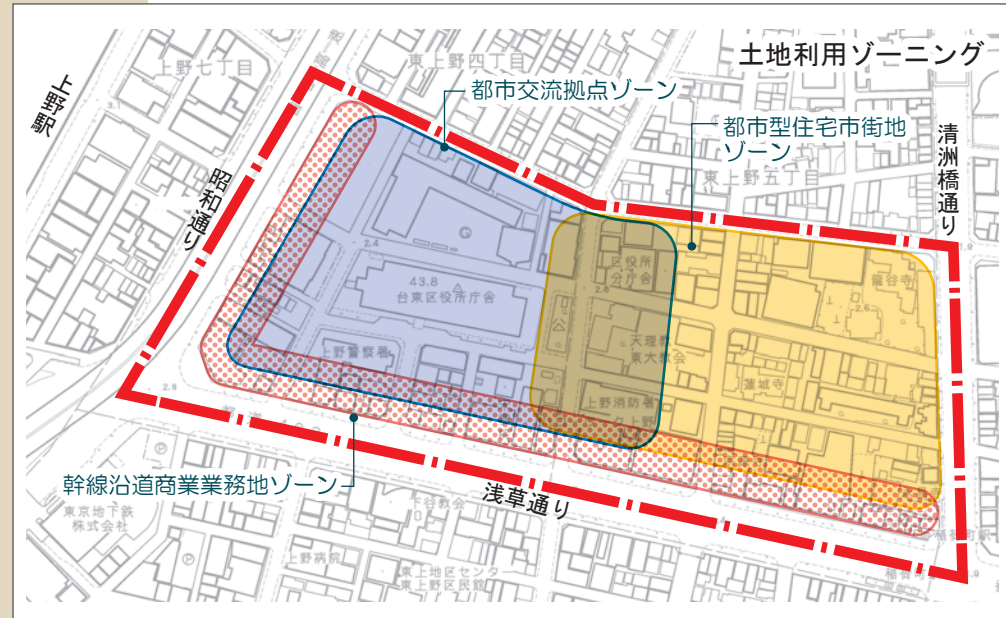
本地区は、商業・業務・住宅が混在するまちが形成されていることから、商業・業務を適切に誘導するとともに、地域の日常生活に貢献する機能や住宅等の誘導、公共公益施設を活かした地域コミュニティの場の創出を図り、住民が住み続けられるまちづくりを進めます。

東上野四・五丁目地区の整備方針

この見開きのページに使用している地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 23 年度版）を使用したものである（MMT 利許第 23036 号 -21）

（１）土地利用の方針

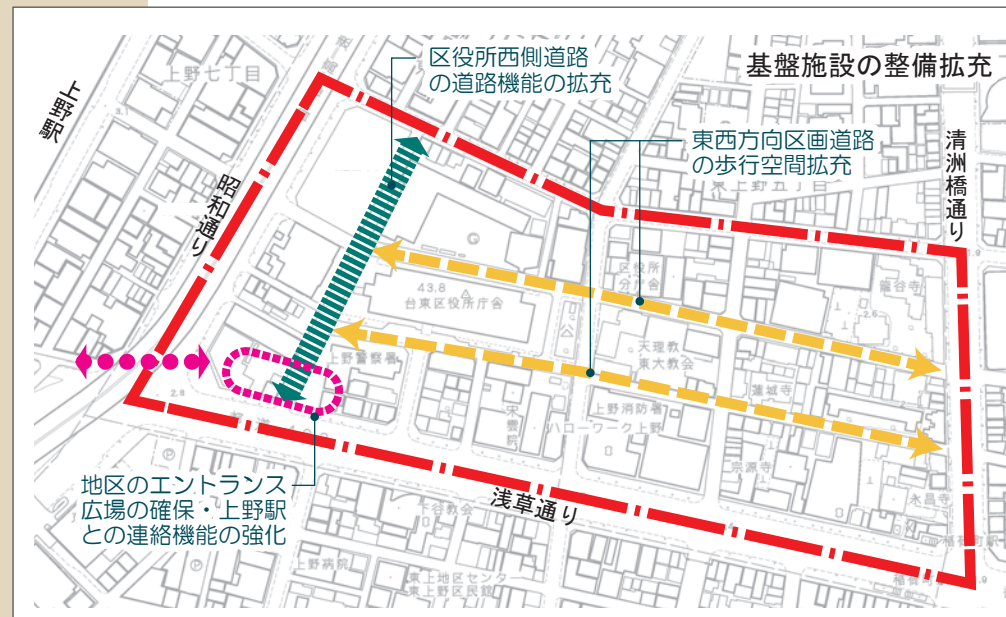
地区の施設・建築物の多くが更新時期を迎えるため、その土地の利用更新を契機とし、本地区を、以下のように区分し、それぞれの地域特性に応じた計画的な土地利用を進めます。



- 【凡例】
- 区役所等の公共公益施設が集積し、施設の更新・再編を検討している「都市交流拠点」
 - 公共公益施設の更新、機能拡充
 - 土地の有効利用による防災機能の創出
 - 寺院や中低層の住宅が多く立地し、下町の風情が残る「都市型住宅市街地」
 - 下町の風情を残し住環境の維持向上を図る建築更新
 - 都心部の複合市街地としての土地の有効利用
 - 昭和通り・浅草通り沿道の高度利用が進み賑わいのある「幹線沿道商業業務地」
 - 「観光・アメニティ軸」の賑わいの連続性の確保
 - 後背の市街地環境と調和する沿道土地利用の誘導

（２）基盤施設整備の方針

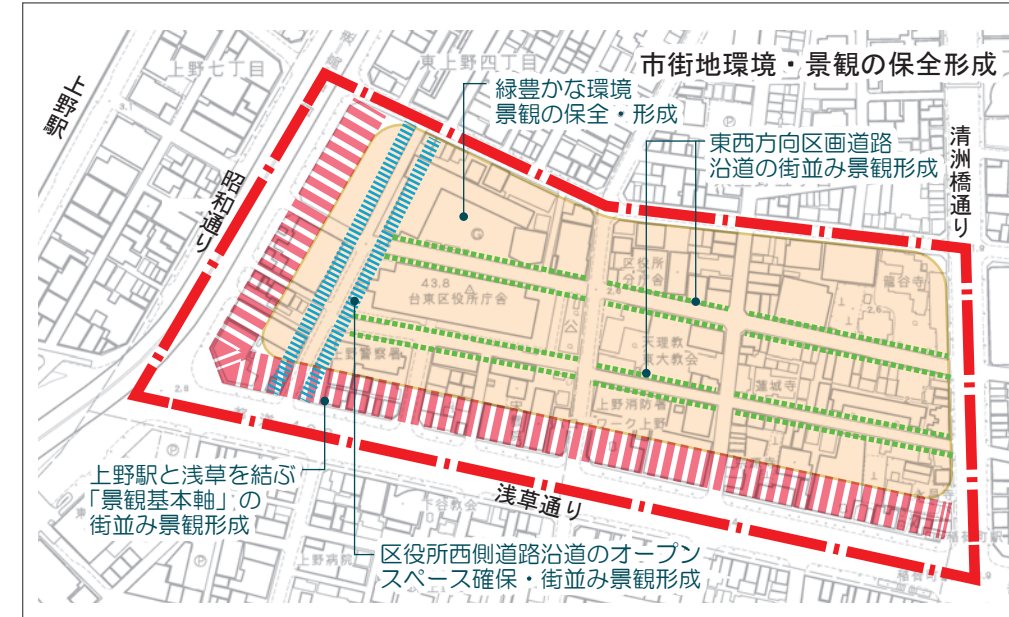
地区内の比較的歩行者交通の多い主要な道路について、沿道敷地の土地利用更新に併せて、来街者・歩行者の通行、滞在、交流に資する歩行空間・広場など、敷地内空地を含めた公共的空間の拡充整備を進めます。



- 【凡例】
- 区役所西側道路の道路機能の拡充
 - 区役所北側、南側の東西方向の道路の歩行空間の確保、快適化
 - 上野駅方面からの地区のエントランス空間の整備

（３）生活環境整備の方針

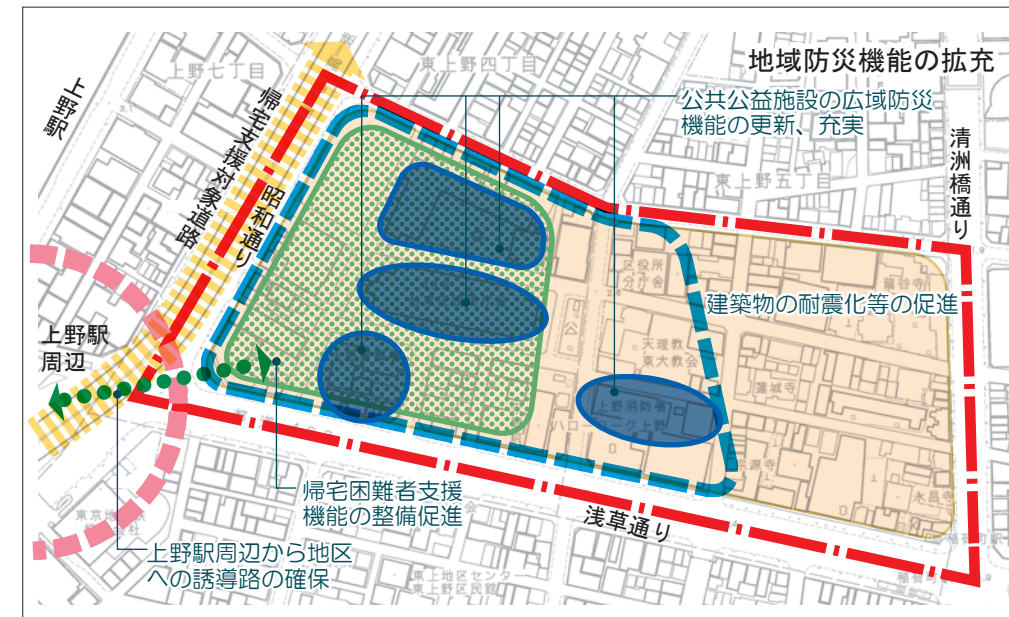
地区の歴史・文化の感じられる環境と景観を活かし、交流の拠点、観光・アメニティの基軸、都市型住宅市街地としての生活環境の形成を図ります。



- 【凡例】
- 浅草通り沿道「景観基本軸」の街並み景観形成
 - 穏やかな暮らしを育む緑豊かな環境・景観の形成
 - 憩いと交流を育む環境・景観の形成
 - 下町らしい風情ある街並み景観の形成

（４）地域防災の方針

公共公益施設が集中し、災害時には各施設が定められた業務を遂行することが求められる地区であるため、公共公益施設の防災機能の向上を図るとともに、大規模用地の土地利用更新や民間における建替えに際しては、建築物の耐震化や広域的な避難・救援・帰宅困難者支援等の機能の確保を促進し、区民や来街者が安全・安心に生活でき、訪れることができる災害に強いまちづくりを進めます。



- 【凡例】
- 建築物の耐震化等の促進
 - 公共公益施設の広域防災機能の更新、充実
 - 帰宅困難者支援機能の整備

5 東上野四・五丁目地区の整備イメージ

道路沿道の整備イメージ

区役所西側道路沿道の整備イメージ

- 沿道の大規模用地の土地利用更新に合わせて歩行空間の整備を図る区役所西側道路（区道下第 167 号、169 号）の沿道では、歩道状空地の整備を図り、快適な歩行空間を確保します。
- 沿道の敷地では、建築物の共同化や土地の高度利用により、都市交流拠点ゾーンにふさわしい広場などの豊かな公共空間を持つ施設建築物の誘導と、緑豊かな環境・景観を形成するための敷地内緑化を図ります。



敷地内緑化のイメージ
…道路沿道の敷地を緑化して公開されている広場



歩道状空地の整備イメージ
…建築物の壁面後退により整備された歩道状空地



歩道状空地の整備イメージ
…建築物の壁面後退により、既存の歩道と一体的に整備した歩道状空地

区役所北側、南側の東西方向の道路の沿道の整備イメージ

- 区役所北側、南側の浅草方面につながる東西方向の道路（区道下第 165 号、170 号）では、沿道敷地の建築物の壁面後退による歩行空間の拡充、快適化を図るとともに、壁面後退と連動した高さ制限（道路斜線制限）の緩和により、土地の有効利用、建築物の更新整備を進め、寺町の歴史・環境と調和した下町らしい親しみのある景観・環境の形成を図ります。



既成市街地の道路の歩行空間整備イメージ
…道路舗装・街路灯の改修、マーキング等により歩行空間を確保した道路



土地高度利用を前提としての道路境界からの壁面後退のイメージ
…土地を有効利用する集合住宅の整備のための道路からの壁面後退空間



高さ制限（道路斜線制限）の緩和による土地有効利用のイメージ
…写真左側が道路斜線制限を受けた建築物、右側が制限緩和により有効利用された建築物

浅草通り・昭和通り沿道の整備イメージ

- 上野と浅草を結ぶ観光・アメニティ軸、景観基本軸を構成する浅草通りや昭和通りの沿道では、沿道建築物の低層部用途制限などにより賑わいある空間、安全・安心な歩行空間の連続性の確保を図ります。
- 後背市街地環境との調和と沿道景観の形成を図ります。

安全・安心な歩行空間の整備イメージ

- …歩行者・自転車の通行帯を物理的に分離し快適な歩行環境を確保した道路



低層部に商業業務施設が連続する道路のイメージ

- …道路沿道の賑わいを創出するため、1階部分を用途制限し、店舗等が連続する道路



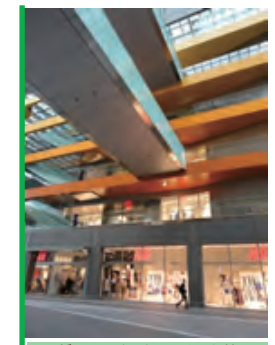
大規模敷地街区の整備イメージ

エントランス街区の整備イメージ

- 浅草通りと区役所西側道路の交差点に面した地区のエントランス街区では、大規模用地の土地の有効利用、高度利用により、浅草通りの起点、地区の入り口の賑わいと交流が育まれるよう、公開空地としての広場の創出を図ります。
- 昭和通り・浅草通りを横断し、上野駅方面と円滑、快適に連絡する歩行路と結節する広場の整備を進めます。
- 災害時の上野駅周辺の帰宅困難者を支援する一時滞在施設、資機材備蓄、情報通信施設の整備を進めます。
- にぎわいを生み出し交流を育む商業業務施設、文化・交流施設の立地誘導を図ります。

道路交差点部の広場の整備イメージ

- …幹線道路交差点に隣接して整備された広場



にぎわいを生み出す施設の立地誘導のイメージ
…高層建築物の低層部に設けられた商業施設



歩行者通路と結節する広場のイメージ
…歩行者の安全性・利便性を確保するため、広場に連絡した歩行者通路



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 23 年度版）を使用したものである（MMT 利許第 23036 号 -21）

旧下谷小学校跡地街区の整備イメージ

- 旧下谷小学校跡地街区では、地区内の現況公共公益施設の再編、機能更新拡充のための用地として学校跡地の活用を図ります。
- 旧下谷小学校が有していた防災機能（広場、水槽、資機材備蓄等）や都市交流拠点ゾーンにふさわしい区民が集い交流する機能の維持・強化を図ります。



学校跡地の活用事例
旧二長町小学校（台東一丁目）



学校跡地の活用事例
旧小島小学校（小島二丁目）



学校跡地の活用事例
旧福井中学校（浅草橋一丁目）

まちづくりの実現に向けて

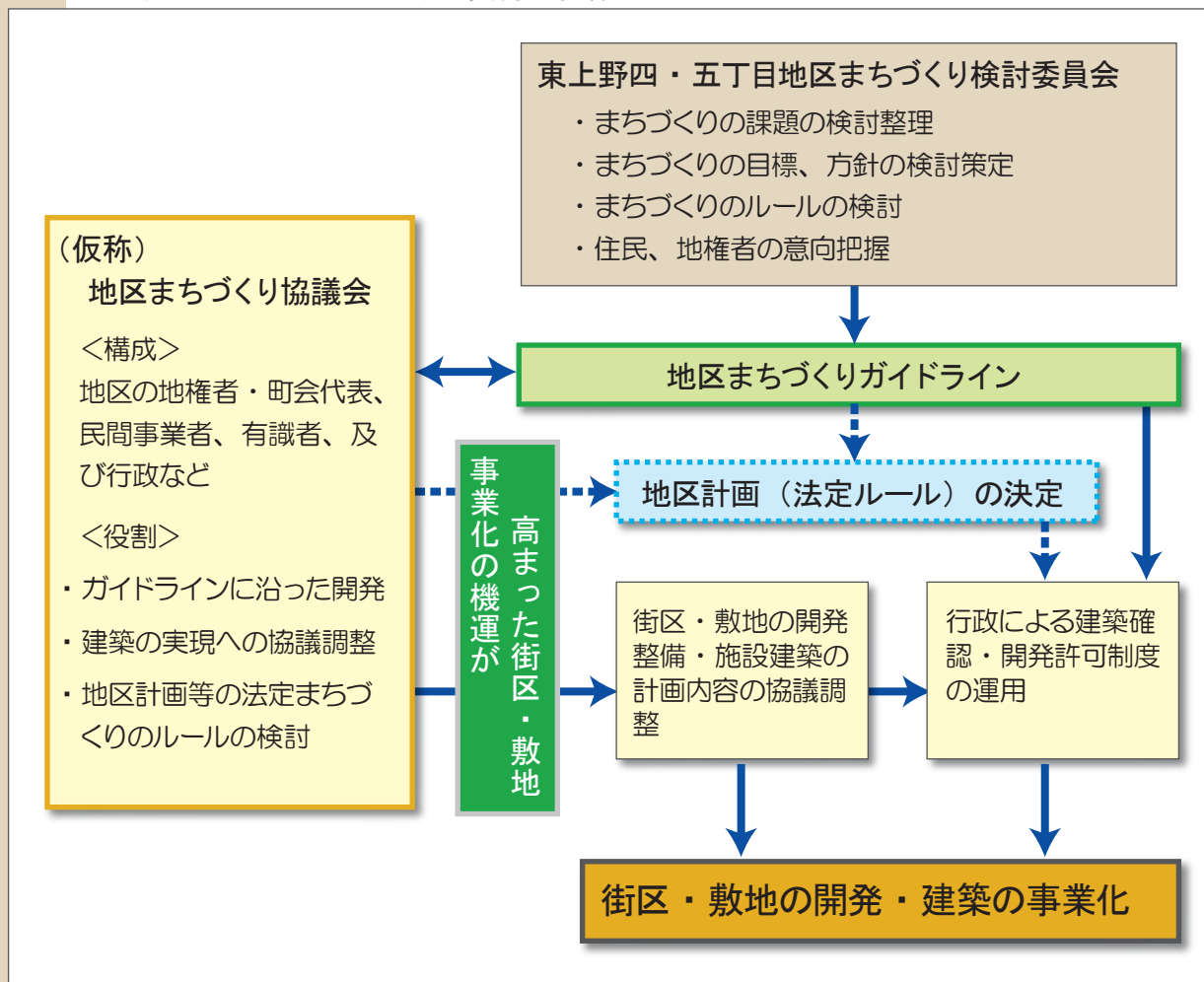
ガイドラインの運用による協働のまちづくりの推進

まちづくりの目標を共有し、ガイドラインに沿って協働して計画的にまちづくりを進めるために、住民・地権者、開発・建築事業者及び行政が、地区の土地利用、開発・建築について協議調整する体制（仮称「地区まちづくり協議会」等）を確立し、建築・開発にあたっては、協議会に諮って協議調整することとします。

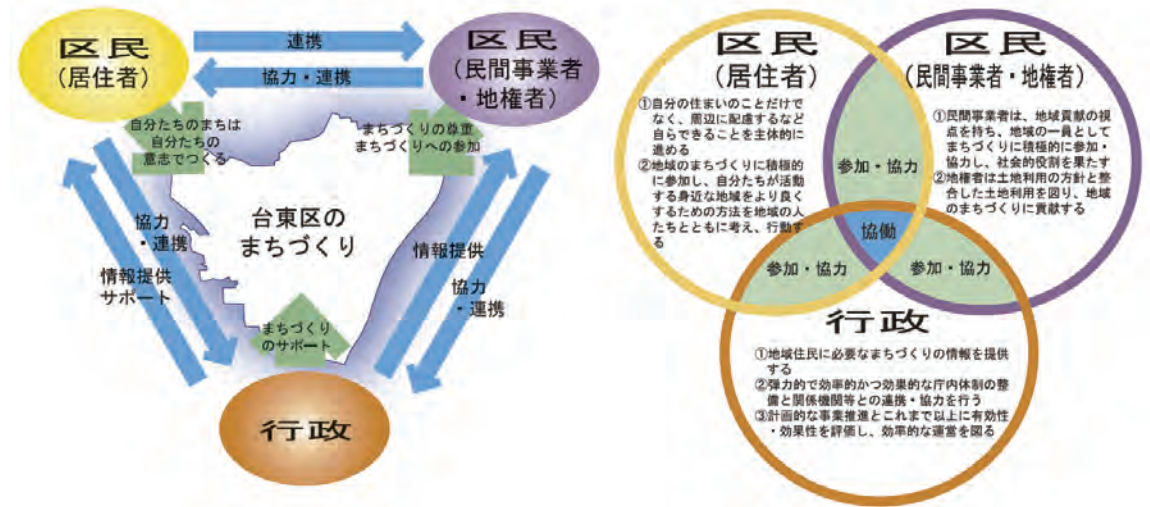
ガイドラインを継承し進化させるまちづくりルールの策定と運用

地区のまちづくりの進捗状況等に応じてガイドラインの見直しを行うとともに、具体的な開発・建築の事業計画が定まった街区や事業化の機運が高まった区域から、街区・区域の地権者の合意を得て、「地区計画」等の法定ルールを決定し、それに沿った開発・建築の許認可制度の運用を図ります。

■ ガイドラインによるまちづくりの実現の手順



■ 協働・役割分担によるまちづくりの概念（台東区「都市計画マスタープラン」より）



■ 住民説明会の様子



■ 東上野四・五丁目地区まちづくり検討委員会における検討経緯

年度	日付	議事・内容
25年度	5月29日	第1回 東上野4・5丁目地区まちづくり検討委員会（以下「検討委員会」という。）開催
	7月30日	第2回 検討委員会開催
	9月27日	第3回 検討委員会開催
	11月15日	第4回 検討委員会開催
	1月23日	東上野四・五丁目地区まちづくり方針に関する住民説明会開催
	1月31日	第5回 検討委員会開催
26年度	3月24日	第6回 検討委員会開催
	6月26日	第1回 検討委員会開催
	7月18日～8月8日	アンケート調査実施
	9月5日	第2回 検討委員会開催
	10月24日	第3回 検討委員会開催
27年度	12月4日	第4回 検討委員会開催
	3月23日	第5回 検討委員会開催
	11月30日	第1回 検討委員会開催
	3月15日	東上野四・五丁目地区まちづくりガイドライン【案】に関する住民説明会開催
	3月29日	第2回 検討委員会開催