
第 1 章 北部地域の現況等

■現場写真

◇北側道路（明治通り）



◇既存建物



◇西側道路



◇東側道路



◇南側道路



◇敷地南側（観光バス駐車場）



2. 北部地域の現況

本調査の対象地域である北部地域に係る主な現況について整理する。

(1) 北部地域の人口・世帯の推移等

当該地域の人口は50,942人(平成27年10月1日現在)で、台東区人口の約26.6%を占めている。また、人口は、平成23年から27年の間に2,289人増加している。

世帯数は、29,565世帯(平成27年10月1日現在)と、平成23年～27年の間に1,314世帯増加している。

■北部地域の人口

出典：台東区住民基本台帳
(各年とも10月1日現在)

	H23	H24	H25	H26	H27	H23→H27 の増加数	H23→H27 増加率
北部地域	48,653	50,575	50,837	51,090	50,942	2,289	4.7%
台東区	169,662	184,595	186,889	189,605	191,260	21,598	12.7%

■北部地域の世帯

出典：台東区住民基本台帳
(各年とも10月1日現在)

	H23	H24	H25	H26	H27	H23→H27 の増加数	H23→H27 の増加率
北部地域	28,251	29,378	29,208	29,440	29,565	1,314	4.7%
台東区	95,734	105,271	107,371	109,507	111,372	15,638	16.3%

(2) 北部地域の老年人口・年少人口の推移等

当該地域の老年人口（65歳以上の人口）は平成23年から27年の間で1,324人増加しており、27年の老年人口率は29.3%で、区全域の23.8%を5.5ポイント上回っている。

また、年少人口率（0～14歳の人口率）は8.6%で、区平均の9.2%より0.6ポイント低くなっている。

■北部地域の老年人口

出典：台東区住民基本台帳

(各年とも10月1日現在)

	H23	H24	H25	H26	H27	H23→H27 の増加数	老年人口率 (H27)
北部地域	13,612	14,125	14,462	14,744	14,936	1,324	29.3%
台東区	40,679	42,501	43,763	44,914	45,494	4,815	23.8%

■北部地域の年少人口

出典：台東区住民基本台帳

(各年とも10月1日現在)

	H23	H24	H25	H26	H27	H23→H27 の増加数	年少人口率 (H27)
北部地域	4,231	4,358	4,357	4,404	4,361	130	8.6%
台東区	15,844	17,018	17,156	17,521	17,631	1,787	9.2%

(3) 土地利用現況調査による地域現況の把握

ここでは、平成 18 年度土地利用現況調査（東京都及び台東区実施）と平成 23 年度土地利用現況調査（東京都実施）の GIS データ等を用いて、土地・建物現況等に係るデータの集計を行い、図・表として作成・整理した（下表①～⑧）中から土地利用動向を把握するため、以下のア）とイ）を掲載する。

- | |
|--------------------------------------|
| ① 建築動向（5年間）および用途別建物現況（平成 18・23 年度調査） |
| ② 土地利用現況（平成 18 年度・23 年度調査） |
| ③ 構造別建物現況（平成 18 年度・23 年度調査） |
| ④ 階数別建物現況（平成 18 年度・23 年度調査） |
| ⑤ 建築時期別建物現況（平成 18 年度調査時点） |
| ⑥ 住宅の戸数別建物現況（平成 18 年度調査時点） |
| ⑦ 建て方別建物現況（平成 18 年度調査時点） |
| ⑧ 構造別・建て方別別建物現況（平成 18 年度調査時点） |

また、ウ）として、台東区都市づくりのための基礎資料（平成 26 年 3 月）より、平成 18 年度と 23 年度の土地利用現況調査の比較による「地区類型」を掲載しておく。

- ア) 建築動向（5年間）および用途別建物現況
- イ) 土地利用現況（平成 18 年度・23 年度調査）
- ウ) 台東区の町丁目別「地区類型」の分布状況

① 建築動向（5年間）および用途別建物現況

北部地域における平成 18 年度調査時点の建物総数は 11,564 棟で、そのうち平成 13 年度からの 5 年間で 4.4%にあたる 505 棟が、新築されるなどの変化がみられる。年間平均では 101 棟/年、0.88%/年といった更新率である。

同様に、平成 23 年度調査時点の建物総数は 11,436 棟で、そのうち平成 18 年度からの 5 年間で 6.2%にあたる 704 棟が、新築されるなどの変化がみられる。年間平均では 140.8 棟/年、1.03%/年といった更新率であり、5 年前よりも増加している。

■ 建築動向（平成 13 年度～18 年度の 5 年間）

出典：平成 18 年度土地利用現況調査

	棟数	割合(%)
建物総数	11,564	100.0%
変化していない	11,053	95.5%
変化あり(既存建物の用途変更)	6	0.1%
変化あり(新築等)	505	4.4%

■ 建築動向（平成 18 年度～23 年度の 5 年間）

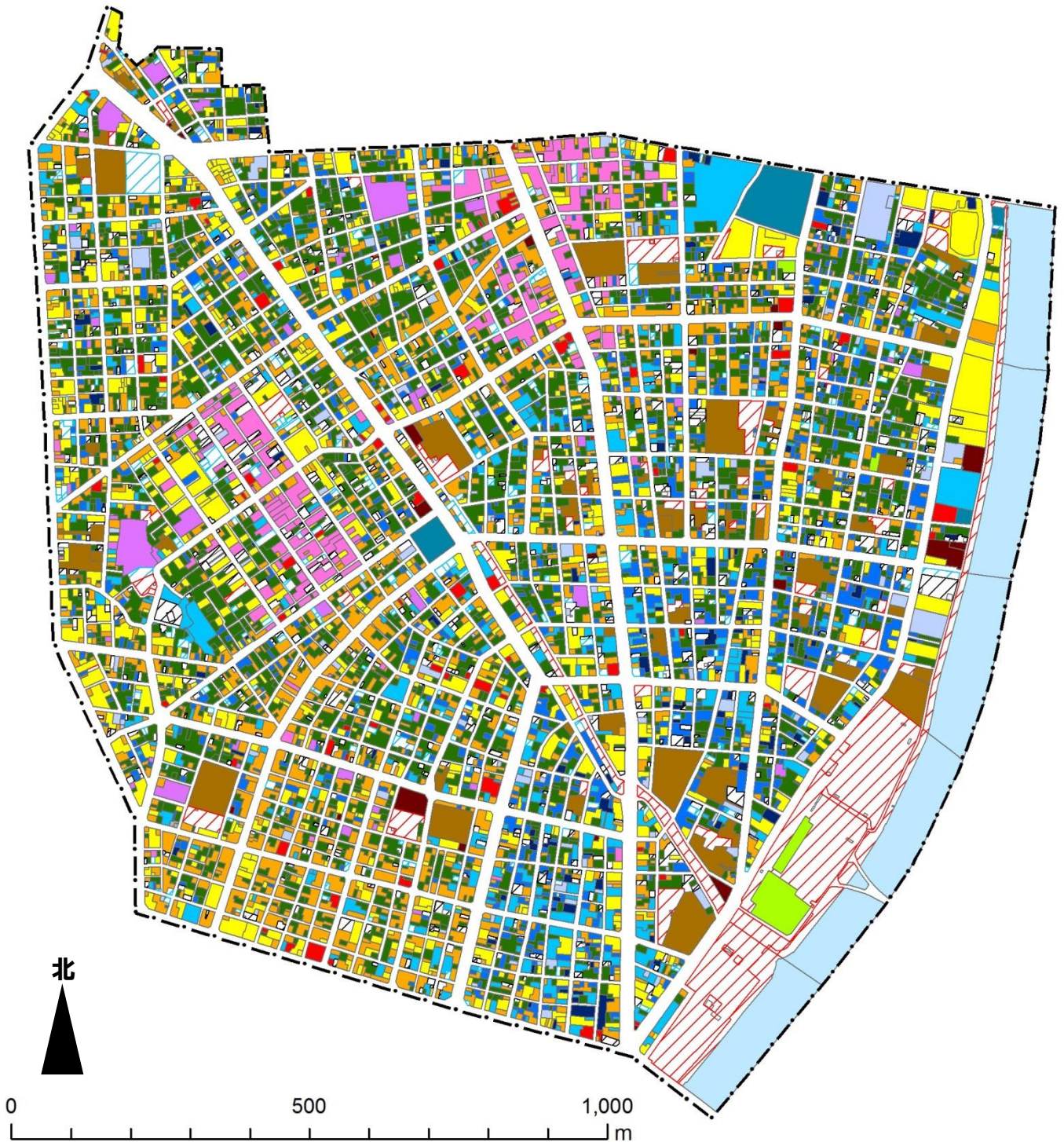
出典：平成 23 年度土地利用現況調査

	棟数	割合(%)
建物総数	11,436	100.0%
変化していない	10,681	93.4%
変化あり(既存建物の用途変更)	51	0.4%
変化あり(新築等)	704	6.2%





















②土地利用現況（平成 18 年度・23 年度調査）

■土地利用現況図（平成 23 年度）

出典：平成 23 年度土地利用現況調査



凡例

 官公庁施設	 宿泊・遊興施設	 屋外利用地・仮設建物
 教育文化施設	 スポーツ・興行施設	 公園、運動場等
 厚生医療施設	 独立住宅	 未利用地等
 供給処理施設	 集合住宅	 鉄道・港湾等
 事務所建築物	 専用工場	 水面・河川・水路
 専用商業施設	 住居併用工場	 浅草北部地域
 住商併用施設	 倉庫運輸関係施設	

[北部地域の土地利用、建物用途の現況]

平成 23 年度の土地利用現況では、地区面積の約 39.4%を住居系が占めており、平成 18 年度調査からは 0.6 ポイント上昇している。また、平成 23 年度の建物総数は 11,436 棟で、そのうち 84.7%にあたる 9,681 棟が住居系用途（独立住宅、集合住宅、併用住宅）であり、平成 18 年度調査からは 0.6 ポイント上昇している。

■土地利用面積表	【平成 18 年度】		【平成 23 年度】	
	面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)
地区全体面積	2,246,611	100.0%	2,246,611	100.0%
住居系土地利用	872,288	38.8%	884,936	39.4%
独立住宅	339,825	15.1%	348,887	15.5%
集合住宅	172,015	7.7%	198,464	8.8%
住商併用建物	240,503	10.7%	223,867	10.0%
住居併用工場	119,945	5.3%	113,718	5.1%
非住居系土地利用 (低未利用地、公園、広場含む)	746,745	33.2%	733,857	32.7%
官公庁施設	9,162	0.4%	9,514	0.4%
教育文化施設	89,159	4.0%	86,188	3.8%
厚生医療施設	19,667	0.9%	24,957	1.1%
供給処理施設	14,628	0.7%	14,626	0.7%
事務所建築物	102,144	4.5%	100,173	4.5%
専用商業施設	17,317	0.8%	17,967	0.8%
宿泊・遊興施設	52,095	2.3%	48,319	2.2%
スポーツ・興行施設	9,295	0.4%	9,293	0.4%
専用工場	22,221	1.0%	19,006	0.8%
倉庫運輸関係施設	37,690	1.7%	33,175	1.5%
屋外利用地・仮設建築物	93,229	4.1%	86,755	3.9%
公園・運動場等	127,710	5.7%	125,418	5.6%
未利用地等	31,361	1.4%	37,269	1.7%
鉄道・港湾等	0	0.0%	137	0.0%
水面・河川・水路	121,067	5.4%	121,060	5.4%
道路等	627,578	28.0%	627,818	27.9%

出典：平成 18 年度土地利用現況調査 平成 23 年度土地利用現況調査

■用途別建物数	【平成 18 年度】		【平成 23 年度】	
	棟数	割合(%)	棟数	割合(%)
建物総数	11,564	100.0%	11,436	100.0%
独立住宅	4,647	40.2%	4,762	41.6%
集合住宅	893	7.7%	980	8.6%
住商併用建物	2,807	24.3%	2,629	23.0%
住居併用工場	1,376	11.9%	1,310	11.5%
住居系建物合計	9,723	84.1%	9,681	84.7%
官公庁施設	32	0.3%	36	0.3%
教育文化施設	167	1.4%	153	1.3%
厚生医療施設	60	0.5%	65	0.6%
供給処理施設	12	0.1%	12	0.1%
事務所建築物	566	4.9%	551	4.8%
専用商業施設	91	0.8%	90	0.8%
宿泊・遊興施設	343	3.0%	323	2.8%
スポーツ・興行施設	5	0.0%	5	0.0%
専用工業	151	1.3%	137	1.2%
倉庫運輸関係施設	253	2.2%	221	1.9%
屋外利用地・仮設建築物	130	1.1%	131	1.1%
公園・運動場等	29	0.3%	29	0.3%
未利用地等	2	0.0%	2	0.0%
非住居系建物合計	1,841	15.9%	1,755	15.3%

出典：平成 18 年度土地利用現況調査 平成 23 年度土地利用現況調査

③台東区の町丁目別「地区類型」の分布状況

区では『台東区都市づくりのための基礎資料』において、区内の土地利用特性を総合的に把握するため、次のような土地利用比率によって「地区類型」を行っている。

- 「商業地区」：商業施設が 30%以上の町丁目
- 「業務地区」：業務施設が 30%以上ある町丁目
- 「専用住宅地区」：住宅（専用、集合）が 50%以上ある町丁目
- 「併用住宅地区」：併用住宅が 50%以上ある町丁目
- 「専用・併用住宅混合地区」：住宅系に特化している町丁目
(併用住宅 30～50%かつ住宅 30～50%)
- 「混在地区」：残りの多用途が混在する町丁目

北部地域では、平成 18 年度から 23 年度にかけて、商業地区から混在地区へ（千束四丁目）、混在地区から専用住宅地区へ（橋場一丁目、三ノ輪一丁目）など、住居系市街地への転換が見受けられる。

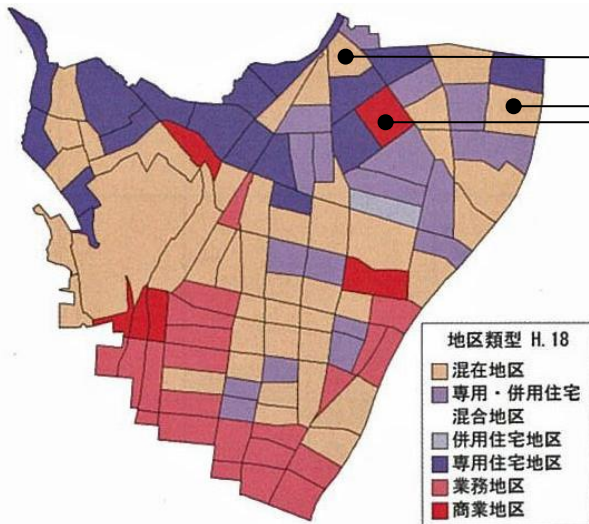


図 5-2 地区類型 平成 18 年度

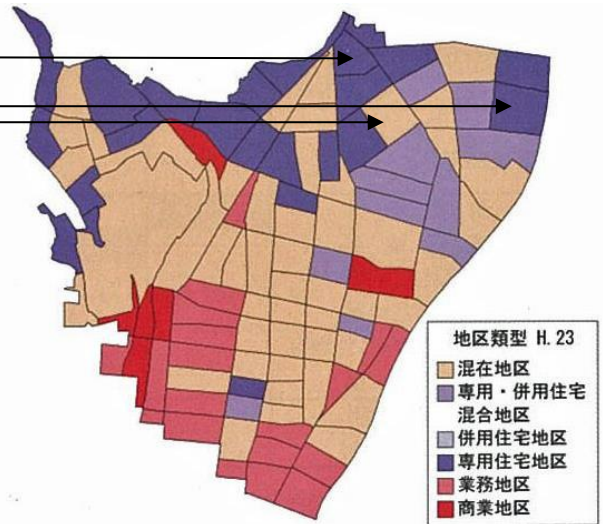


図 5-3 地区類型 平成 23 年度

(4) 防災の現況

総合危険度^{*}を町丁目別にみると、区北部と南部にランク5の町丁目が集中している。区南部の隅田川沿いや上野公園付近はランクが低くなっており、示された危険度は低い。

出典：平成26年3月 台東区都市づくりのための基礎資料

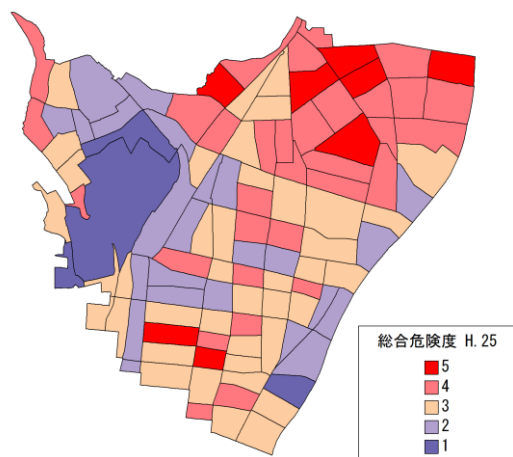


図2-12 総合危険度 平成25年度
(資料：地震に関する地域危険度測定調査
平成25年度)

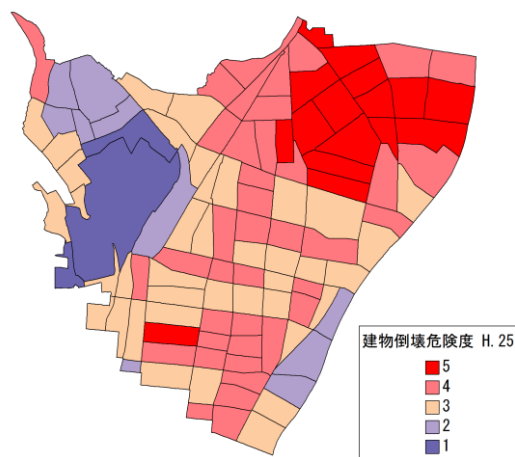


図2-13 建物倒壊危険度 平成25年度
(資料：地震に関する地域危険度測定調査
平成25年度)

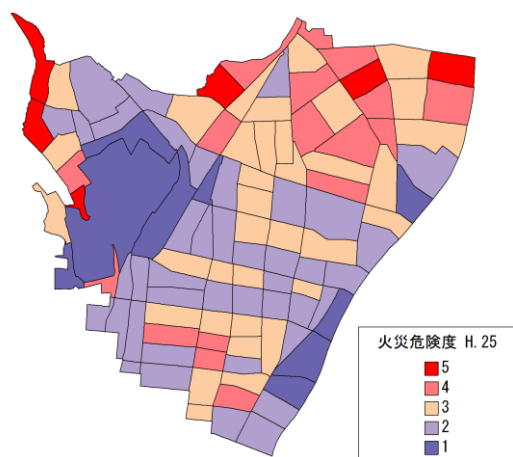


図2-14 火災危険度 平成25年度
(資料：地震に関する地域危険度測定調査
平成25年度)

^{*}総合危険度とは、地震がもたらす下記の2つの危険要素について、各地域を1(低)から5(高)までのランクで相対評価したものである。この調査は東京都震災対策条例に基づき、おおむね5年ごとに東京都が実施している。

- ① 建物倒壊危険度 : 地震動による建物倒壊の危険性
- ② 火災危険度 : 出火の起こりやすさと延焼の危険性

(5) 観光の現況

①観光客数等

平成 26 年に台東区を訪れた年間観光客数は 4,504 万人と、平成 24 年と比較して、121 万人増加している。

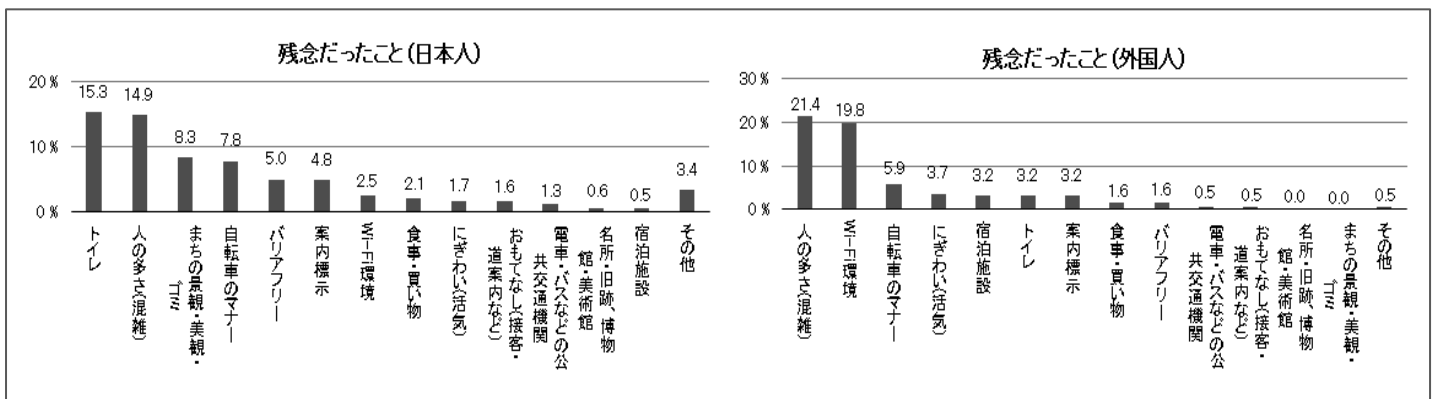
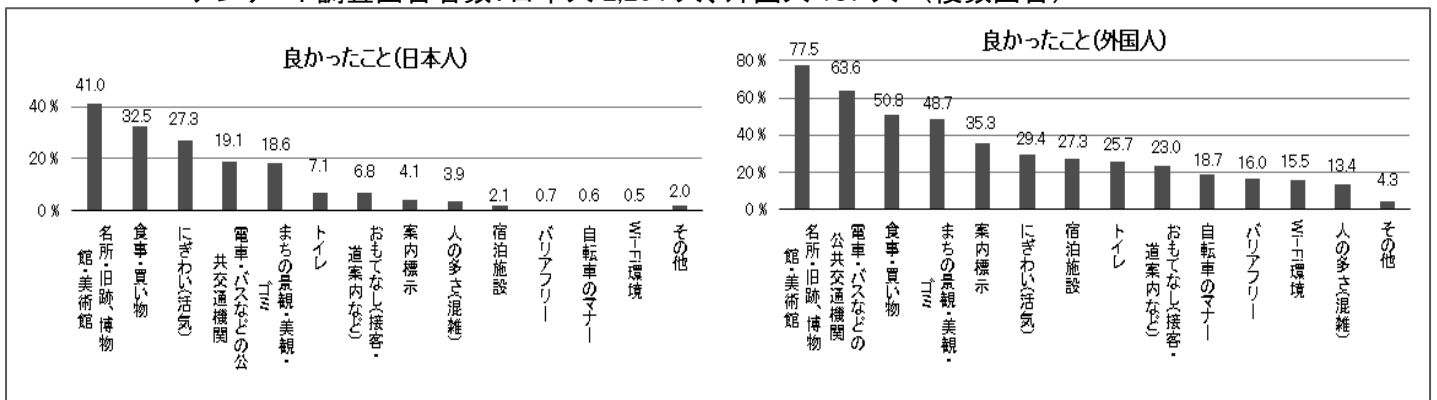
出典：平成 26 年度台東区観光統計・マーケティング調査
(調査時期：平成 26 年 1 月～12 月)

■観光客数等の推計結果

	平成 26 年	(参考)平成 24 年
年間観光客数	4,504 万人	4,383 万人
うち、年間外国人観光客数	526 万人	426 万人
宿泊観光客数(延べ数) (上野地区、浅草地区)	404 万人	161 万人
年間観光消費額	2,652 億円	2,969 億円
平均滞在時間(区全体)	3 時間 00 分	3 時間 00 分
リピーター率	81.2%	83.2%

■来訪者の台東区の印象

アンケート調査回答者数：日本人 2,204 人、外国人 187 人（複数回答）



②観光資源

北部地域は桜の名所である隅田公園や、多様な歴史的・文化的資源に恵まれているほか、大根まつり（1月）、桜橋花まつり、浅草観音うら一葉桜まつり、こんこん靴市（4月）、お富士さんの植木市（5月、6月）、あじさい祭（6月）、隅田川花火大会（7月）、開山会香湯加持会（9月）、酉の市、一葉祭、靴のめぐみ祭り市（11月）等、年間を通じてイベントが開催されている。

期 日	名 称	場 所	所 在 地	最 寄 駅
1月1日	初 詣	浅草寺 ほか		
1日～上旬	七福神詣	谷中、下谷、浅草名所七福神		
1日～2月28日	冬ぼたん	上野東照宮	上野公園9-88	JR・京成 上野駅
7日	大根まつり	待乳山聖天	浅草7-4-1	都営バス 隅田公園
8日	とんど焼き	鳥越神社	鳥越2-4-1	地下鉄 蔵前駅
12日	まないた開き	坂東報恩寺	東上野6-13-13	地下鉄 稲荷町駅
25日（元旦～3日）	うそかえの神事	五條天神社	上野公園4-17	JR・京成 上野駅
2月3日	節 分	浅草寺 ほか		
3日	福聚の舞	浅草寺	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
3日	うけらの神事	五條天神社	上野公園4-17	JR・京成 上野駅
8日	針供養	浅草寺 淡島堂	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
28日	江戸流しびな	隅田公園吾妻橋 付近		地下鉄・東武・TX 浅草駅
3月18日	浅草観音示現会・金龍の舞	浅草寺	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
19日～4月10日	うえの桜まつり	上野公園		JR・京成 上野駅
20日～4月10日	隅田公園桜まつり	隅田公園		地下鉄・東武・TX 浅草駅
4月2日	投扇興のつどい	東京浅草組合（浅草見番）	浅草3-33-5	地下鉄・東武・TX 浅草駅
2日・3日	桜橋花まつり	隅田公園		都営バス 隅田公園
8日	花まつり	浅草寺 ほか		
9日	浅草観音うら一葉桜まつり	一葉桜・小松橋通り		地下鉄・東武・TX 浅草駅
9日～5月10日	上野ぼたん祭	上野東照宮	上野公園9-88	JR・京成 上野駅
10日	白鷺の舞	浅草寺 境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
16日	浅草流鏝馬	隅田公園		地下鉄・東武・TX 浅草駅
17日	早慶レガッタ	新大橋～桜橋		地下鉄・東武・TX 浅草駅
23日・24日	こんこん靴市	玉姫稲荷神社	清川2-13-20	都営バス 清川2丁目
29日	泣き相撲	浅草寺 暫像前	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
5月5日	宝の舞	浅草寺 境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
6日～8日	下谷神社大祭	下谷神社	東上野3-29-8	地下鉄 稲荷町駅
13日～15日	三社祭	浅草神社	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
13日～15日	小野照崎神社大祭	小野照崎神社	下谷2-13-14	地下鉄 入谷駅
14日・15日	浅草橋紅白マロニエまつり	浅草南部地域		JR・地下鉄 浅草橋駅
25日	五條天神社例大祭	五條天神社	上野公園4-17	JR・京成 上野駅
25日～30日	さつきフェスティバル	上野公園噴水前広場		JR・京成 上野駅
28日・29日	お富士さんの植木市	浅間神社 周辺		都営バス 浅草4丁目
6月11日・12日	鳥越祭	鳥越神社	鳥越2-4-1	地下鉄 蔵前駅
18日・19日	あじさい祭	長國寺	千束3-19-6	都営バス 千束
25日・26日	お富士さんの植木市	浅間神社 周辺		都営バス 浅草4丁目
30日	茅の輪くぐり	鳥越神社、小野照崎神社 ほか		
7月1日	お山開き	小野照崎神社	下谷2-13-14	地下鉄 入谷駅
6日～11日	下町七塔まつり	かっぱ橋本通り		地下鉄 入谷駅・田原町駅
6日～8日	入谷朝顔まつり	入谷鬼子母神	下谷1-12-16	地下鉄 入谷駅
9日・10日	四万六千日・ほおずき市	浅草寺 境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
9日～8月7日	うえの夏まつり	不忍池畔		JR・京成 上野駅
23日	うえの夏まつりパレード	上野中央通り ほか		JR・京成 上野駅
30日	隅田川花火大会	隅田川		地下鉄・東武・TX 浅草駅
8月1日～31日	谷中園朝まつり	全生庵	谷中5-4-7	地下鉄・千駄木
27日	浅草サンバカーニバル	馬道通り～雷門通り		地下鉄・東武・TX 浅草駅
9月上旬	台東新能			
15日（旧暦8月15日）	へちま供養	浄名院	上野桜木2-6-4	JR 鶯谷駅
20日	開山会香湯加持会	待乳山聖天	浅草7-4-1	都営バス 隅田公園
中旬	したまちコメディ映画祭in台東	上野・浅草地域		
25日	人形供養	清水観音堂	上野公園1-29	JR・京成 上野駅
10月8日・9日	谷中まつり	谷中地域		地下鉄 千駄木駅
8日・9日	谷中菊まつり	大圓寺	谷中3-1-2	地下鉄 千駄木駅
中旬～11月中旬	浅草菊花展	浅草寺 境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
18日	菊供養会・金龍の舞	浅草寺 境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
11月3日	白鷺の舞	浅草寺境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
6日	火渡りの神事	秋葉神社	松が谷3-10-7	地下鉄 入谷駅
酉の市（11日・23日）	酉の市	鷲神社・長國寺		都営バス 千束
21日～23日	一葉祭	一葉記念館	亀泉3-18-4	地下鉄 三ノ輪駅
下旬	靴のめぐみ祭り市	玉姫稲荷神社	清川2-13-20	都営バス 清川2丁目
12月中旬	はきだおれ市	花川戸公園及び問屋店頭	花川戸1-14-15	地下鉄・東武・TX 浅草駅
17日～19日	歳の市（羽子板市）	浅草寺 境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
31日	除夜の鐘	寛永寺・浅草寺 ほか		

(6) 周辺商業施設の現況

旧東京北部小包集中局跡地を中心に、半径 500m、1,000m（一部 1,500m）圏域内の主な商業施設（スーパーマーケット等）と商店街（台東区内のみ）の立地状況を下図に整理した。

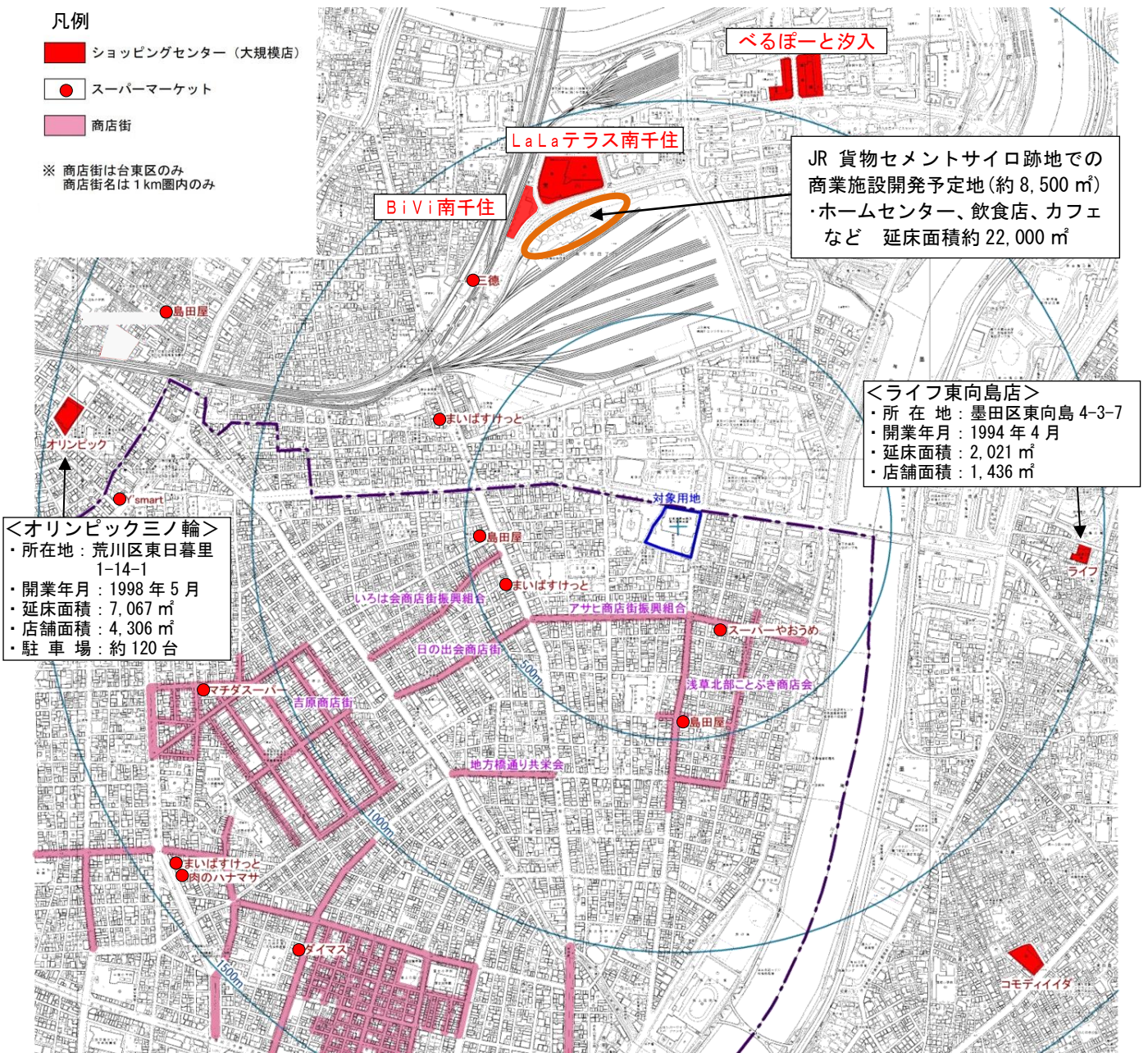
当該跡地の周辺約 500m 圏内に立地しているスーパーマーケットは 4 店舗であるが、いずれも台東区内である。さらに 1,000m 圏内ではスーパーマーケット及びショッピングセンターが 9 店舗となるが、墨田区内 1 店舗、荒川区内 4 店舗が加わったことによる増加分であり、台東区内は 500m 圏内から続く商店街が立地しているだけである。

■ 商業施設分布図

凡例

- ショッピングセンター（大規模店）
- スーパーマーケット
- 商店街

※ 商店街は台東区のみ
商店街名は 1km 圏内のみ



0 100 200 300 400 500m

注意 この図面の白地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 23 年度)をしたものである(承認番号・MMT 利許第 23036 号-24)

3. 対象用地及び北部地域の現況からみた土地利用上の課題及び留意点

(1) 立地・敷地形状等からみた考察

- ・対象用地は JR 南千住駅（荒川区内）の徒歩圏（約 800m、徒歩約 10 分）であり、整形かつ四周が公道に接している利用しやすい敷地である。
- ・明治通りに面しており、隅田川沿いには首都高速の出入口があること等から、自動車の広域アクセス性が高い。

(2) 都市計画からみた考察

- ・対象用地は北側明治通り計画線から 20m までの敷地が商業地域で容積率 500% それ以外の敷地が準工業地域で容積率 400% となっており、敷地全体を活用する場合の容積率は、加重平均により約 435% である。
- ・対象用地北側区間の明治通り（環状 4 号線）は未整備であるが、荒川区側に約 3m の拡幅となっており、対象用地での都市計画道路用地供出の必要はない（東京都都市計画課都市計画相談係にて確認）。
- ・第二種中高層階住居専用地区であるため、4 階以上の土地利用の場合は、住宅、学校、福祉施設等の用途に限られる。

(3) 周辺環境からみた考察

- ・戸建住宅、共同住宅、事業所併用住宅等の様々な形態の建物が混在した地域である。
- ・鉄道駅を利用するためには距離がやや離れており、一般的に鉄道駅前や駅周辺に建設されるような高度利用等を目的とした商業施設やホテル、事務所等の建設は難しいのではないかと考えられる。

(4) 人口・世帯からみた考察

- ・北部地域の 4 年間（平成 23 年から平成 27 年）人口増加率は 4.7% と、区平均増加率 12.7% と比べて低いことから、人口増加につながる計画を検討する必要がある。
- ・北部地域の老年人口率は 29.3% と、台東区の 23.8% と比較して高い。また、北部地域の年少人口率は 8.6% と、台東区の 9.2% を下回っていることから、人口・世帯構成の偏在解消への取組みが必要と考えられる。

(5) 土地利用からみた考察

- ・平成 13 年度から平成 18 年度、平成 18 年度から平成 23 年度の各 5 年間の建築動向（全建物数の内新築数の割合）は、平成 13 年度から平成 18 年度が 4.4%（505 棟）、平成 18 年度から平成 23 年度が 6.2%（704 棟）となっており、新築等による市街地更新率は増加傾向にあると言える。
- ・北部地域は、商業・業務施設の減少傾向及び住宅の増加傾向により、混在地区と商業地区から専用住宅地区等への地区類型の変化が見受けられる。特に橋場一・二丁目では隅田川沿いでのマンション等の立地により、専用住宅地区となっている。
- ・明治通り沿道という対象用地の広域アクセス性を活かしたロードサイド型の施設の立地は可能と考えられる。
- ・事務所は、隣接する NTT のビル以外は小規模なものが多く、事務所単一用途で対象用地（約 1 ha）を使いきるほどの開発規模の想定は難しいと思われる。

(6) 防災の視点からみた考察

- ・北部地域は建物倒壊危険度が高い地域が集中している（20 町丁目のうち 14 町丁目が危険度 5 に指定されている）。また、火災危険度も比較的高い地域が多く、震災が起きた際には建物の倒壊や、それに伴う火災等の二次災害が他地域と比べ多く発生する可能性がある。

このことから、対象用地には防災備蓄倉庫等、地域防災力の向上に資する機能を整備するとともに、当該地域の防災拠点としての活用も検討する必要がある。

(7) 観光の視点からみた考察

- ・平成 26 年度台東区観光統計・マーケティング調査報告書によると、台東区を訪れている観光客数は、4,504 万人と推計された。これは前回の調査（平成 24 年）と比べて 121 万人の増加となっている。また、外国人観光客は 526 万人で、同様に 100 万人増加している。

さらに、北部地域には歴史的資源や関連するお祭りも多く、観光資源に恵まれている。近年は外国人観光客が同地域内の宿泊施設を利用しており、対象用地においても観光客の増加を踏まえた有効な土地活用の検討が必要である。

4. 近隣地域の施設立地状況等

以下では、近隣地域の動向として「南千住駅周辺の開発状況」と「とうきょうスカイツリー駅周辺」について整理する。

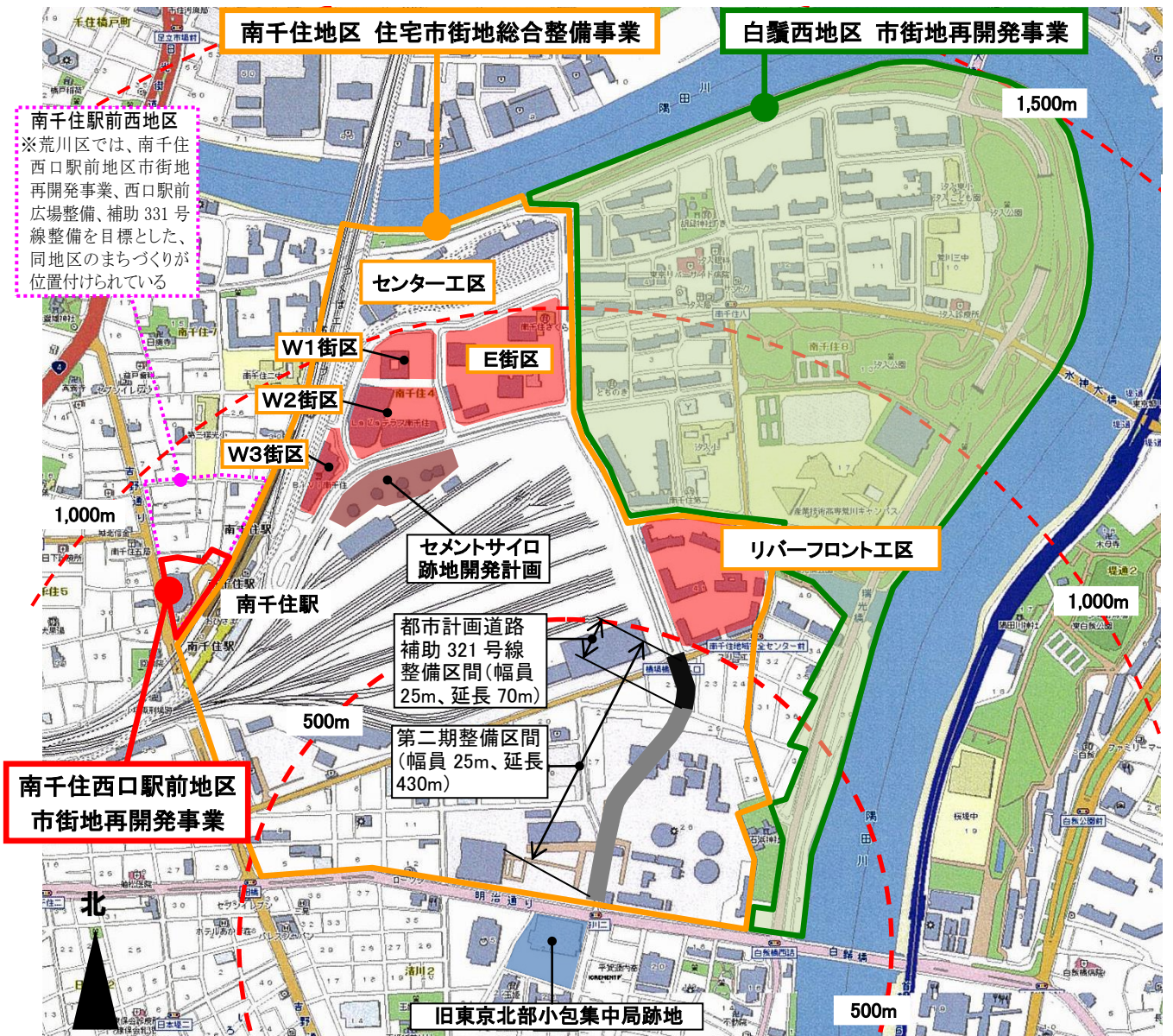
(1) 南千住駅周辺の開発状況

南千住駅の周辺では、下表のような再開発事業等が計画的に実施され、道路・公園等の基盤施設整備をはじめ、住宅、商業などの立地が進んでいる。

事業名	事業概要・規模等
白鬚西地区市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 58 年 3 月都市計画決定、平成 22 年 3 月完了 ・事業面積：48.8ha 主な開発状況 <ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅（4,392 戸） ・商業施設（べるぽーと汐入） ・公園（14.4ha）／汐入公園：12.9ha、瑞光橋公園：1.3ha 等 ・街路整備（荒川区道等） ・その他（スーパー堤防整備、区立小中学校等）
南千住西口駅前地区再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 15 年 11 月都市計画決定、平成 23 年 1 月完了 ・事業面積：0.8ha 主な開発状況 <ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅（215 戸）、付帯施設（公益施設、店舗、事務所等） ・西口駅前広場、街路整備（荒川区道等）
南千住地区住宅市街地総合整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 6 年 3 月大臣承認 ・事業面積：68.9ha
センター工区 E 街区	<ul style="list-style-type: none"> ・リバーハープスクエア（2.75ha） 集合住宅（1,291 戸）、併設施設（保育園、高齢者施設等）
センター工区 W 街区	<ul style="list-style-type: none"> ・リバーハーププラザ W1 街区（2.75ha）集合住宅（555 戸）、付帯施設（高齢者施設等） W2 街区（1.4ha）商業施設（LaLa テラス） W3 街区（0.4ha）商業施設（BiVi 南千住）
リバーフロント工区	<ul style="list-style-type: none"> ・リバーハープコート（2.9ha） 集合住宅（809 戸）
都市計画道路補助 321 号線整備	社会資本総合整備計画（地域住宅支援）南千住地区における良好な住環境の整備（第 1 回変更）平成 24 年 1 月 荒川区 HP より <ul style="list-style-type: none"> ・補助 321 号線は事業地区内の道路ネットワークを形成する街路であり、一部未整備な状況にあることから用地取得を推進し、早期整備を図る。本道路整備により、地域交通の円滑化や緊急輸送道路である明治通りと広域避難場所である都立汐入公園を結ぶ経路の確保による防災性の向上など、安全で快適な道路空間を形成し、良好な住環境の実現を目指す。 ・現在、補助 321 号線の未買収用地は 1 敷地、1 権利者となっており、東京ガスの敷地区間の整備を残すのみの状況となっている。 ・なお補助 321 号線は、東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画案）の優先整備路線には位置づけられていない。


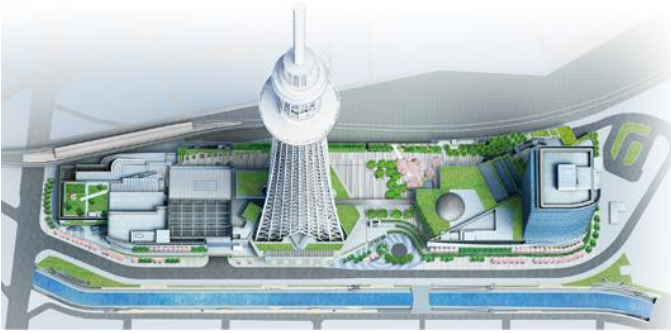
事業名	事業概要・規模等
隅田川セメントサイロ跡地開発事業者の選定について	<p>日本貨物鉄道（JR貨物）は、JR貨物隅田川駅構内のセメントサイロ跡地約8,500㎡の開発について、2013年12月に事業者を募集し、2014年8月に事業者を選定。募集はJR貨物がプロポーザル方式で行い、開発は「①専用定期借地権を設定し開発業者が建物を建てる方式」もしくは「②JR貨物が建物を建て、事業者との間で土地建物を賃貸借する方式」のいずれかであった（①を採用）。募集条件として、建ぺい率60%、容積率200%、「荒川区の魅力を高め、活性化に資する施設」で、マンション等専用住宅やパチンコ等の遊技施設を含む計画は採用しないとしていた。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 事業者候補者 大和ハウス工業株 2 施設概要 ①規模 地上5階建 延床面積 約22,000㎡ ②施設内容 ホームセンター、飲食店、カフェ 3 イメージアップに資する配慮（商店街との連携イベント計画等） 4 その他 ①防災備蓄倉庫を設置 ②災害時の物資提供を検討 ③環境負荷の低減（太陽光発電）

■南千住駅周辺の開発区域図



(2) とうきょうスカイツリー駅周辺

とうきょうスカイツリー駅（旧業平橋駅）の周辺では、従前には車両折り返し施設（旧東武鉄道貨物ヤード）、生コンクリート工場等であった地区について、下表のような土地地区画整理事業により駅前広場、幹線道路等の都市基盤整備と街区の再編整備を実施し、平成24年5月に「東京スカイツリータウン」が開業した。

事業名	事業概要・規模等
<p>押上・業平橋駅 周辺地区土地 地区画整理事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業主体：押上・業平橋駅周辺土地地区画整理事業組合 ・施工面積：約6.4ha ・施行期間：平成17年度～24年度 ・減歩率：約29%（内公共減歩約23%） ・総事業費：100億円 ・地権者数：16名 ・街区開発計画図（右図） ・事業概要：公共施設の整備改善と宅地の利用増進を行い、土地の高度利用を可能にして新しい拠点を形成する 
<p>東京スカイツリー タウン</p>	<p>全体計画概要（平成24年5月開業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積：約36,900㎡ ・施設規模：建築面積 約31,600㎡ 延床面積 約230,000㎡（タワー部分含む） ・建物規模：地下3階、地上31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 ・商業施設の店舗面積：約52,000㎡（310店）、墨田区「産業観光プラザ すみだまち処」（約650㎡）を併設、商業施設の上層階に水族館やドームシアター等を整備 
<p>周辺市街地の整備 について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・墨田区では平成27年12月に社会資本総合整備計画「すみだ中央地区都市再生整備計画」（第6回変更）を公表。この都市再生整備計画の目標は「長く培われてきた下町文化と、新タワーによりもたらされる先進機能とを融合させ、国際都市東京の一翼を担っていく“安全安心で環境にやさしい観光拠点”の整備」としており、多くの新タワー関連事業等を展開している。

■東京スカイツリー®開発区域と旧東京北部小包集中局跡地の位置関係図

