

地区計画の目標及び方針

名称	東上野四・五丁目地区地区計画		
位置	台東区東上野四丁目及び五丁目各地内	面積	約6.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、上野駅及び稲荷町駅に近接し、幹線道路である国道4号（以下「昭和通り」という。）と、東京都道463号上野月島線（以下「浅草通り」という。）沿道に位置する交通利便性の高い地区であり、台東区役所をはじめとした公共公益施設が集積し、多くの人々が訪れる交流拠点となっている。これらの公共公益施設の中には老朽化への対応や耐震化が必要な施設も多く、建物の更新や土地の活用が課題となっている。</p> <p>幹線道路沿道では業務・商業を中心とした土地の高度利用が進んでおり、特に昭和通りと浅草通りの交差点付近は、上野から浅草方面への玄関口となることから、地区の拠点としての整備が求められている。</p> <p>一方で、本地区は江戸時代から続く歴史ある市街地であり、現在も低中層の住宅や寺院、震災復興小学校である旧下谷小学校などが立地し、下町の風情を残す閑静な環境、街並みが残されている。よって、公共公益施設等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が必要である。</p> <p>また、地区内の都市基盤は、関東大震災後の復興土地区画整理事業により整備され、整形な街区が形成されているが、幹線道路沿道以外は自動車交通と分離された歩行者空間が不足している。</p> <p>「台東区都市計画マスタープラン」では、上野地域まちづくり方針として、上野駅周辺や主要な幹線道路沿道を中心に高度利用を図ることとし、東上野四丁目エリアについては、公共公益施設を再編するとともに、文化・観光機能を誘導すると位置付けている。また、浅草通り、昭和通り等の幹線道路では、緑化や修景などにより連続する良好な景観を形成し、まちの潤いと賑わいを感じる空間として整備し、周辺拠点との回遊性向上を図るとしている。</p> <p>本地区では、平成26年3月に「東上野四・五丁目地区まちづくり方針」を策定し、まちの将来像を「多様な人々が集う憩いと交流が図られるまち」と設定した。その後、平成28年3月に「東上野四・五丁目地区まちづくりガイドライン」を策定し、地区内建築物の更新等を契機とした計画的な土地利用を進めるとともに、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る方針を示した。さらに、大規模敷地の整備の際に広域的な避難・救援・帰宅困難者支援等の機能の確保を促進し、災害に強いまちづくりを進めることを位置付けた。</p> <p>このような特性を踏まえ、本地区では、次に掲げる事項をまちづくりの目標とし、適正な土地利用の誘導とともに、公共公益施設の再編や大規模な敷地の機能更新などにあわせた段階的なまちづくりを進めていく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公共公益施設の集積による、区民・来街者に利用しやすく親しまれるまちを形成する 2. 区民・来街者を守る安全・安心な災害に強いまちを形成する 3. 上野から浅草を結ぶ玄関口にふさわしい賑わいと交流を育む拠点を創出する 4. 地域の豊かで快適な暮らしを支える良好な地域環境を創出する 5. 商業・業務・住宅が調和した、住民が住み続けられるまちを形成する 		

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針（別紙8）	<p>区域を大きくA地区とB地区に区分し、A地区は、既存の公共公益施設の更新・再編の検討を行う「都市交流拠点ゾーン」とし、基盤施設の整備水準に見合った土地の有効利用を促進する。B地区は、寺院や中低層の住宅が多く立地し、下町の風情が残る「都市型住宅市街地ゾーン」とし、居住環境と商業業務機能が調和した土地利用を誘導する。</p> <p>（A地区全体）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務、商業、住宅を中心とした賑わいのある複合市街地の形成を図る。 ・公共公益施設の更新・再編に合わせ、区民が集い交流する機能の強化を図ると共に、避難、救援、帰宅困難者支援等の機能の確保を図る。 ・区役所西側道路（特別区道下第167号線、169号線）及び、区役所北側・南側の東西方向の道路（特別区道下第165号線、170号線）沿道では、歩道状空地の整備や、沿道の建築物の壁面後退等により、歩行空間の拡充及び快適化を図る。 <p>（A-1地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上野と浅草をつなぐ浅草通りの玄関口としての立地特性や、上野駅とのアクセス利便性を踏まえ、建築敷地の整序・共同化により、土地の有効利用、高度利用を図ると共に、地区のエントランスにふさわしい広場等の公共空間の整備を図る。 ・業務、商業、文化、観光等の多様な機能が集積した、賑わいと交流が育まれる複合的な開発を誘導すると共に、帰宅困難者の一時滞在施設、防災備蓄倉庫等の防災機能の整備や、緑化の推進及び環境への配慮など、まちの価値向上に寄与する機能の整備を図る。 <p>（A-2地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧下谷小学校跡地を活用し、地区内の現況公共公益施設の再編、機能拡充を図る。 <p>（A-3地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和通りや浅草通りの沿道は、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ると共に、良好な沿道景観の形成を図る。 <p>（B地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅と商業、業務機能が共存し、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・環境の形成と、良好な住環境の維持向上を図る。 ・浅草通り沿道は、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ると共に、良好な沿道景観の形成を図る。 ・東西方向の道路（特別区道下第165号線、170号線）沿道では、歩道状空地の整備や、沿道の建築物の壁面後退等により、歩行空間の拡充及び快適化を図る。

地区計画の方針及び地区整備計画

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>土地利用更新に合わせ、来街者や歩行者の通行、滞在、交流に資する道路空間や広場など、公共的空間の拡充整備を推進する。</p> <p>1. 道路 ・再編整備を行う公共施設へのアプローチ道路として、歩車分離による安全で快適な道路空間を確保するため、A-1地区とA-2地区の間の区道及びA-2地区西側の狭幅員区間の拡幅を行う。</p> <p>2. 広場等 ・昭和通りと浅草通りの交差点に面して、交差点を横断する歩行者の歩行と滞留の用に供するため、歩行者広場の整備を図る。 ・上野駅方面からA-1地区を貫通し、A-2地区まで円滑に連絡する歩行者路の確保、整備を図る。 ・防災機能や区民が集い交流する機能の維持・強化を行うため、公共用地などの大規模な開発に合わせ、広場の整備を行う。 ・大規模敷地の更新整備に合わせ、歩車分離による安全、快適な歩行空間を確保するため、敷地内に歩道状空地の整備を図る。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>商業・業務・交流機能を現状の居住環境との調和を図りつつ適正に配置し、潤いと賑わいのある環境・景観の形成に向け、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1. 地区の居住環境を保全すると共に、幹線道路沿道の賑わいの連続性が確保されるよう建築物等の用途の制限を定める。 2. 公共施設にアプローチする道路の歩道の機能を補完し、安全・快適な歩行空間、賑わいのある交流空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3. 幹線道路沿道の賑わいと風格のある沿道景観の形成と、下町の歴史と親しみのある景観・環境の調和を図るため、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p>				
地区整備計画	位置	台東区東上野四丁目地内				
	面積	約3.5ha				
	地区施設の配置及び規模(別紙8)	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号	10m	約116m	拡幅
区画道路2号			10m	約51m	拡幅	
区画道路3号	11m		約40m	既存		

地区の区分(別紙8)	名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	
	面積	約1.0ha	約1.1ha	約1.4ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項及び第9項に該当する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物</p> <p>2. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>3. ガソリンスタンド</p> <p>4. 地上1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿(階段、廊下等の共用部分及び付属する駐車場、駐輪場を除く)の用に供する建築物。ただし、区長が居住継続のためやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。</p>		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項及び第9項に該当する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物</p> <p>2. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>3. ガソリンスタンド</p> <p>4. 昭和通り及び浅草通りに面する地上1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿(階段、廊下等の共用部分及び付属する駐車場、駐輪場を除く)の用に供する建築物。ただし、区長が居住継続のためやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。</p>	
	壁面の位置の制限(別紙8)	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(ベランダ、バルコニーその他これらに類するものを含む。)から道路境界までの距離は、計画図2に示す数値以上とする。ただし、次に掲げるものには適用しない。</p> <p>1. 歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な庇その他これらに類するもの</p> <p>2. 区長が敷地の形態上、土地の利用上やむを得ないと認めた建築物</p>			
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限が定められた区域には、工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものには適用しない。</p> <p>1. 道路面から高さ4.5m以上に取り付けられる突出幅が1.0m以下の広告物</p> <p>2. 交通標識、電気通信設備、防犯灯等公益上必要なもの</p>			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2. 屋外広告物は、建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮するものとする。</p>				