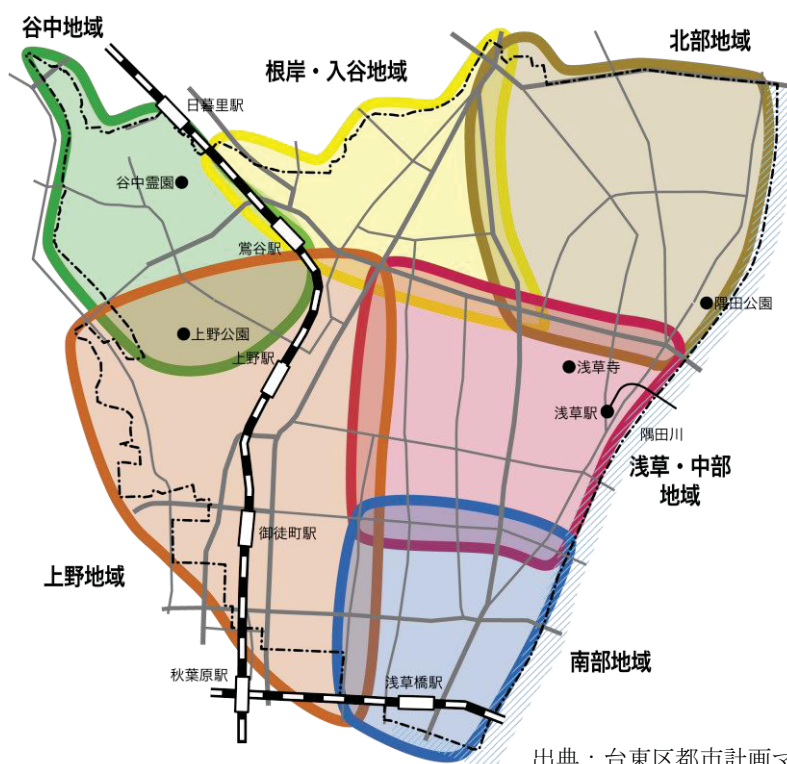


第6章 地域別住宅施策

第6章 地域別住宅施策

本区は、市街地として多様な地域特性を有しており、それぞれの特性を踏まえた住宅市街地としての整備を進める必要があります。台東区都市計画マスタープラン（平成18年6月策定）に基づき、区内を6地域に区分し、それぞれの地域特性に配慮した住宅施策の主な取組みを示します。

地域区分図



出典：台東区都市計画マスタープラン

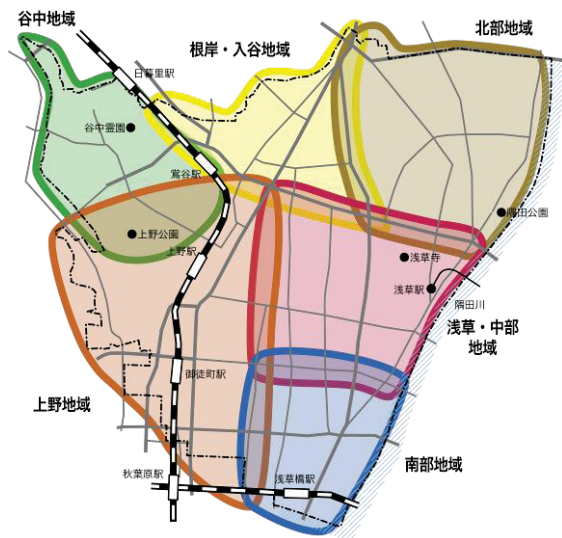
地域区分の詳細

1. 上野地域	台東1～4丁目、秋葉原、東上野1～6丁目、上野1～7丁目、池之端1～4丁目、北上野1～2丁目、下谷1丁目、上野公園
2. 谷中地域	上野桜木1～2丁目、谷中1～7丁目、（上野公園）
3. 浅草・中部地域	寿1～4丁目、駒形1～2丁目、元浅草1～4丁目、松が谷1～4丁目、西浅草1～3丁目、雷門1～2丁目、花川戸1～2丁目、浅草1～2丁目
4. 根岸・入谷地域	下谷2～3丁目、入谷1～2丁目、根岸1～5丁目、竜泉1～2丁目、千束1～2丁目
5. 北部地域	竜泉3丁目、三ノ輪1～2丁目、橋場1～2丁目、浅草3～7丁目、千束3～4丁目、東浅草1～2丁目、日本堤1～2丁目、今戸1～2丁目、清川1～2丁目
6. 南部地域	小島1～2丁目、三筋1～2丁目、蔵前1～4丁目、柳橋1～2丁目、浅草橋1～5丁目、鳥越1～2丁目

表の見方

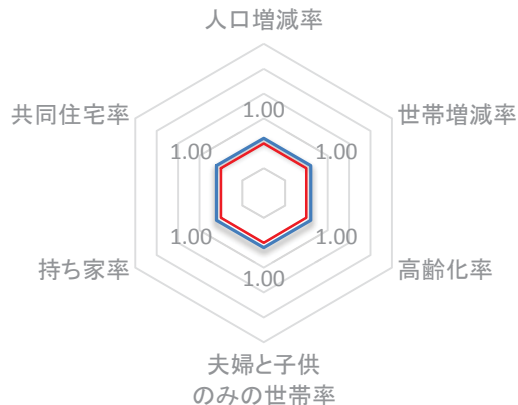
地域名

位置図



《区平均との比較》

【例】



※区平均を1とした場合の各地域の指数を青線で示しています。区平均は赤線で示しています。

基礎データ

人口	世帯数	人口増減率	世帯増減率	年少人口割合	老年人口割合
175,928 人	95,413 世帯	6.5%	16.4%	8.6%	23.1%
世帯あたり人員	夫婦と子供からなる世帯の割合	65歳以上親族のいる世帯の割合	持ち家世帯率	一戸建て世帯率	共同住宅世帯率
1.86 人	17.8%	30.8%	52.6%	25.8%	72.0%

・「基礎データ」及び「区平均との比較」に示した数値は、平成22年国勢調査小地域集計に基づき48ページに示した地域区分ごとに集計したものです。
 ・増減については、平成17年と平成22年を比較したものです。

これまでの取組み・現況

地域の現況や、データから読み取れる人口・世帯、住宅事情など、地域の特色を分析・整理して記載しています。
 また、これまでにそれぞれの地域で進められてきた取組みについても記載しています。

[特定促進地区] 地区名
 ・東京都住宅マスタープランにおいて、安全で快適な住環境の創出を促進する地区として位置づけられた特定促進地区について記載しています。

今後の主な取組み

基本目標ごとに整理した主な取組みのうち、それぞれの地域で特に必要な取組みを示しています。なお、基本目標1の内容については、全地域で取り組む性格のものであることから、地域別住宅施策としては記載しないこととしています。

【例】基本目標2-(2)-① マンションの維持管理の支援

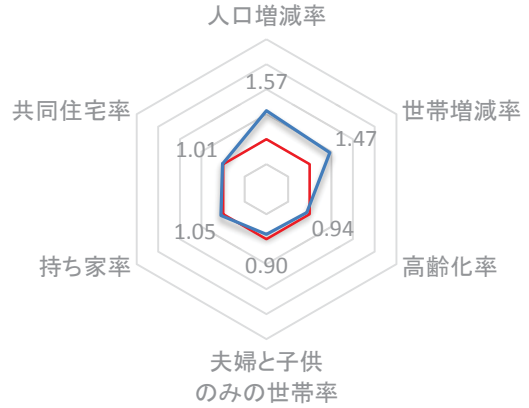
＜マンションの管理・修繕に対する関心の向上＞

1 上野地域

位置図



《区平均との比較》



基礎データ

人口	世帯数	人口増減率	世帯増減率	年少人口割合	老年人口割合
27,770 人	15,438 世帯	10.2%	24.0%	7.8%	21.7%
世帯あたり人員	夫婦と子供からなる世帯の割合	65歳以上親族のいる世帯の割合	持ち家世帯率	一戸建て世帯率	共同住宅世帯率
1.79 人	16.1%	28.1%	55.4%	22.7%	72.9%

これまでの取組み・現況

上野地域は、上野・御徒町から秋葉原にかけて、商業・業務機能が高度に集積するとともに、都市施設や交通網等の整備が進んでいます。また、美術館や博物館、動物園などの文化、レクリエーション施設の集積した上野恩賜公園があります。

人口は、区内でも高い増加率をみせる一方で、世帯当たりの人員数やファミリー世帯の割合が低く、単身世帯が増加しているものと考えられます。

また、持ち家率、共同住宅率が区平均を上回っており、マンションの立地が進んでいることが分かります。

今後の主な取組み

単身世帯の増加が想定されることから、居住ニーズを満たした住宅の確保とともに、周辺の居住環境等に配慮した取組みを進める必要があります。

基本目標 2-(2)-① マンションの維持管理の支援
 <マンションの管理・修繕に対する関心の向上>

② マンションの修繕・建替えの支援
 <大規模修繕実施等の支援、老朽化したマンションの適切な修繕や円滑な建替えの支援>

基本目標 2-(3)-① 良質な住宅建設の指導
 <ファミリー世帯向け住戸の供給促進、建築計画の早期周知と近隣説明等の徹底>

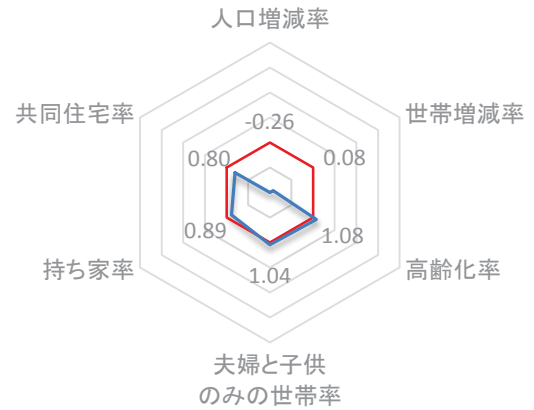
基本目標 3-(2)-② 安全で移動しやすいまちづくりの推進
 <駅や道路、公園等の公共施設や民間建築物のバリアフリー化の推進>

2 谷中地域

位置図



《区平均との比較》



基礎データ

人口	世帯数	人口増減率	世帯増減率	年少人口割合	老年人口割合
10,570 人	5,407 世帯	-1.7%	1.3%	8.0%	24.9%
世帯あたり人員	夫婦と子供からなる世帯の割合	65歳以上親族のいる世帯の割合	持ち家世帯率	一戸建て世帯率	共同住宅世帯率
1.93 人	18.6%	34.8%	46.8%	39.1%	57.7%

これまでの取組み 現況

谷中地域は、一戸建ての低層住宅が多く、閑静な住宅地となっています。震災・戦災の被害をあまり受けなかったため、老朽化した木造住宅が多く存在しています。また、持ち家率、共同住宅率とも区平均を下回っています。

人口は、区内で唯一減少した地域です。また、高齢化率は区平均を上回っています。

地域のほぼ全域に、路地空間や細街路、袋小路が残っており、これまでも、路地空間や低層の街並み、歴史的な景観を保全しつつ、防災性の向上を図るための取組みが進められてきました。

[特定促進地区] 谷中二・三・五丁目地区
 ・住宅市街地総合整備事業<密集型>
 ・木造住宅密集地域整備事業
 ・防災再開発促進地区

今後の主な取組み

老朽化した住宅や細街路が多く存在しており、防災性の向上を図るとともに、歴史的な景観を保全しながら住環境の整備を図る必要があります。

基本目標 3-(1)-① 地域主体のまちづくりの推進

<多様な居住環境に応じた地域主体のまちづくり>

② 景観まちづくりの推進

<景観計画に基づく地域資源を活かした景観形成>

基本目標 3-(2)-① 防災まちづくりの推進

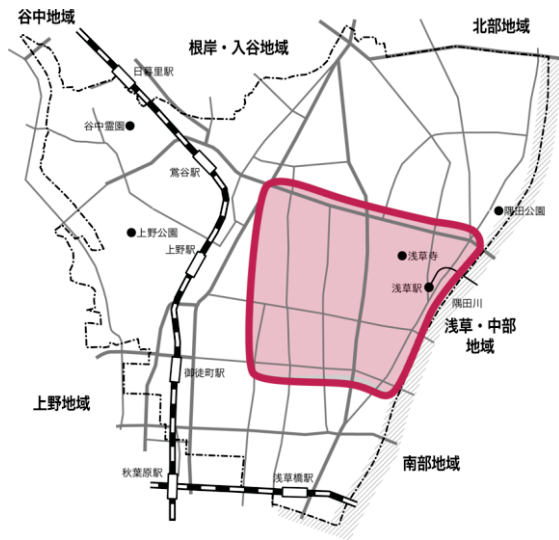
<木造住宅密集地域の不燃化>

基本目標 3-(3)-④ 観光と調和した住環境の形成

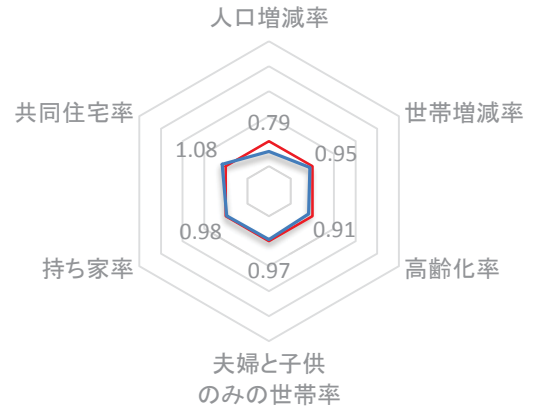
<観光地である以前に生活の場であることに配慮するよう意識啓発>

3 浅草・中部地域

位置図



《区平均との比較》



基礎データ

人口	世帯数	人口増減率	世帯増減率	年少人口割合	老年人口割合
35,342 人	19,254 世帯	5.2%	15.5%	8.7%	21.1%
世帯あたり人員	夫婦と子供からなる世帯の割合	65歳以上親族のいる世帯の割合	持ち家世帯率	一戸建て世帯率	共同住宅世帯率
1.83 人	17.2%	28.6%	51.6%	20.8%	77.8%

これまでの取組み
現況

浅草・中部地域は、商業機能や娯楽施設が集積した浅草寺周辺とこれに隣接した地域からなっており、合羽橋道具街等の魅力ある専門店街もみられます。
人口に比べて世帯数の増加率が大きく、単身世帯が増加していると考えられます。また、共同住宅に住む世帯の割合が高くなっています。
区内でも有数の観光地であり、これまでも、歴史的な資産や景観を保全するとともに、それらを活かした良好な住環境を備えた住宅市街地の形成が進められてきました。

今後の主な取組み

単身世帯の増加が想定されることから、周辺の居住環境等との調和に配慮した住宅供給を行うとともに、歴史的な資産を活かした住環境の整備を図る必要があります。

基本目標 2-(2)-① マンションの維持管理の支援
 <マンションの管理・修繕に対する関心の向上>
② マンションの修繕・建替えの支援
 <大規模修繕実施等の支援、老朽化したマンションの適切な修繕や円滑な建替えの支援>

基本目標 2-(3)-① 良質な住宅建設の指導
 <ファミリー世帯向け住戸の供給促進、建築計画の早期周知と近隣説明等の徹底>

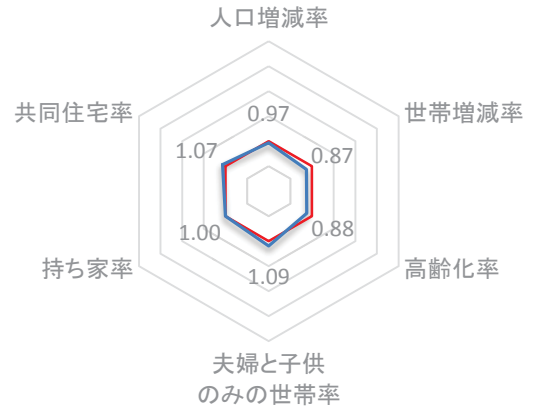
基本目標 3-(1)-② 景観まちづくりの推進
 <景観計画に基づく地域資源を活かした景観形成>

4 根岸・入谷地域

位置図



《区平均との比較》



基礎データ

人口	世帯数	人口増減率	世帯増減率	年少人口割合	老年人口割合
30,313人	15,815世帯	6.3%	14.3%	10.3%	20.4%
世帯あたり人員	夫婦と子供からなる世帯の割合	65歳以上親族のいる世帯の割合	持ち家世帯率	一戸建て世帯率	共同住宅世帯率
1.92人	19.5%	29.8%	52.6%	21.5%	77.0%

これまでの現況・取組み

根岸・入谷地域は、大通り沿いを中心にマンションの立地が進み、人口も区平均と同程度の増加を見せています。一方で、街区には一戸建ての低層住宅が多く存在し、住宅主体の市街地が形成されています。
老朽化した木造住宅や路地空間、細街路、袋小路が残っており、これまでも、防災性の向上を促進するための取組みが進められてきました。

- [特定促進地区] 根岸三・四・五丁目地区
- ・住宅市街地総合整備事業<密集型>
 - ・木造住宅密集地域整備事業
 - ・土地区画整理事業(完了)
 - ・防災再開発促進地区

今後の主な取組み

老朽化した住宅や細街路に対して、防災性の向上を図るとともに、近年増加したマンションの適切な維持管理を促進する必要があります。

基本目標 2-(2)-① マンションの維持管理の支援
 <マンションの管理・修繕に対する関心の向上>
② マンションの修繕・建替えの支援
 <大規模修繕実施等の支援、老朽化したマンションの適切な修繕や円滑な建替えの支援>

基本目標 2-(3)-① 良質な住宅建設の指導
 <ファミリー世帯向け住戸の供給促進、建築計画の早期周知と近隣説明等の徹底>

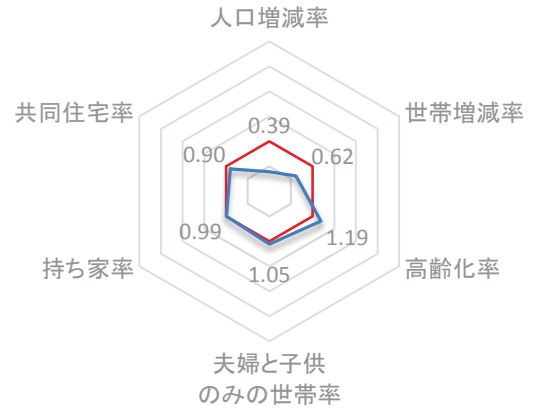
基本目標 3-(2)-① 防災まちづくりの推進
 <木造住宅密集地域の不燃化>

5 北部地域

位置図



《区平均との比較》



基礎データ

人口	世帯数	人口増減率	世帯増減率	年少人口割合	老年人口割合
49,241 人	26,926 世帯	2.5%	10.1%	8.1%	27.7%
世帯あたり人員	夫婦と子供からなる世帯の割合	65歳以上親族のいる世帯の割合	持ち家世帯率	一戸建て世帯率	共同住宅世帯率
1.92 人	18.8%	36.0%	52.2%	33.5%	65.1%

これまでの取組み・現況

北部地域は、商店や工場・作業場との併用住宅が多く存在します。
 人口・世帯とも増加しているものの、増加率は区平均を下回っており、高齢化率は区内で一番高くなっています。
 細街路や路地の残る狭小な木造住宅の密集する地区があり、また老朽化した空き家も多く、防災性の向上を図るための取組みが進められてきました。

- [特定促進地区] 浅草北部地区
- ・都市防災不燃化促進事業 (完了)
 - ・都市防災総合推進事業
 - ・防災生活圏促進事業 (完了)

今後の主な取組み

空き家の適正管理を推進するとともに、防災性の向上を図ります。また、住・商・工の調和により、地域活力の向上を図る必要があります。

基本目標 2-(4)-① 空き家の適正管理の促進

<管理不全な空き家に対する適切な指導・勧告>

② 空き家の有効活用の推進

<利活用可能な空き家の流通促進>

基本目標 3-(2)-① 防災まちづくりの推進

<建築物の耐震化・不燃化>

基本目標 3-(3)-③ 職住一致・近接の推進

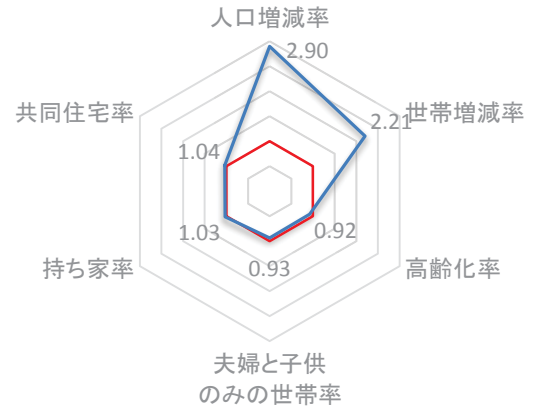
<区内に居住しながら事業活動を行うことができる環境整備>

6 南部地域

位置図



《区平均との比較》



基礎データ

人口	世帯数	人口増減率	世帯増減率	年少人口割合	老年人口割合
22,692 人	12,573 世帯	18.8%	36.1%	8.2%	21.3%
世帯あたり人員	夫婦と子供からなる世帯の割合	65歳以上親族のいる世帯の割合	持ち家世帯率	一戸建て世帯率	共同住宅世帯率
1.80 人	16.6%	27.1%	54.1%	22.7%	74.7%

これまでの取組み 現況

南部地域は、浅草橋駅周辺や江戸通り等の幹線道路沿道に商業・業務機能が集積し、住・商・工の複合した市街地を形成しています。
マンションを中心に共同住宅の供給が進んでおり、区内で最も高い人口増加率を見せています。

今後の主な取組み

新規の住宅供給が進んでいることから、良質な住宅供給を誘導するとともに、マンションの適切な維持管理に取り組む必要があります。

基本目標 2-(2)-① マンションの維持管理の支援

＜マンションの管理・修繕に対する関心の向上＞

② マンションの修繕・建替えの支援

＜大規模修繕実施等の支援、老朽化したマンションの適切な修繕や円滑な建替えの支援＞

基本目標 2-(3)-① 良質な住宅建設の指導

＜ファミリー世帯向け住戸の供給促進、建築計画の早期周知と近隣説明等の徹底＞

基本目標 3-(3)-① 多世代居住の推進

＜子どもから高齢者までが地域の中で交流し相互に助け合う居住の推進＞

