

第1章 台東区都市計画マスタープランとは

- 1 策定の背景と目的
- 2 本マスタープランの位置付け
- 3 計画期間
- 4 本マスタープランの構成

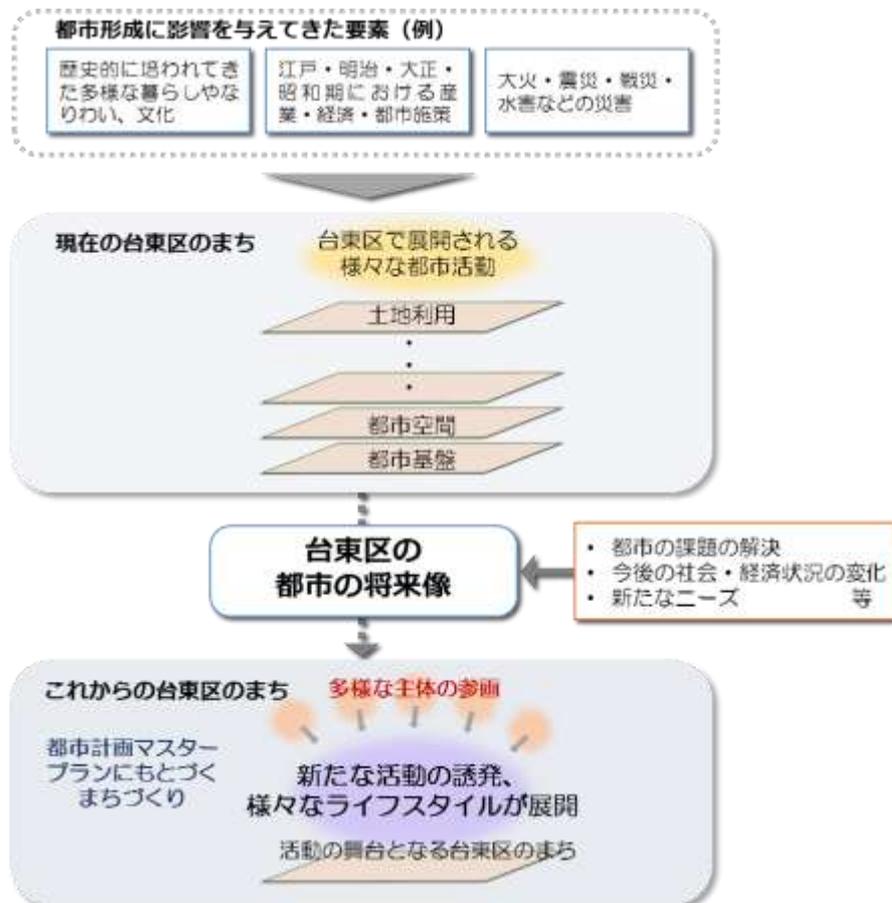
1 策定の背景と目的

台東区は、江戸期の町割をベースに、時代の変化や災害からの復興をきっかけに都市基盤の整備などが進み、まちの姿が変化してきた。第二次世界大戦後は、社会・経済状況に対応した諸機能の集積が進むとともに、都市施設等も整備され現在のまちが形成された。

台東区においては、近年の土地利用状況や産業構造、国際化などの社会状況、関連計画の改定などによる施策の変化が進むとともに、将来的な人口減少・高齢化、環境・エネルギー問題、暮らしの安全・安心、多様な価値観・生活様式などへの対応が求められている。

さらに、今後はAI（人工知能）、自動運転技術、エネルギー・環境技術などの技術革新が進み、人々の暮らしや都市活動にも影響を与えることが想定される。

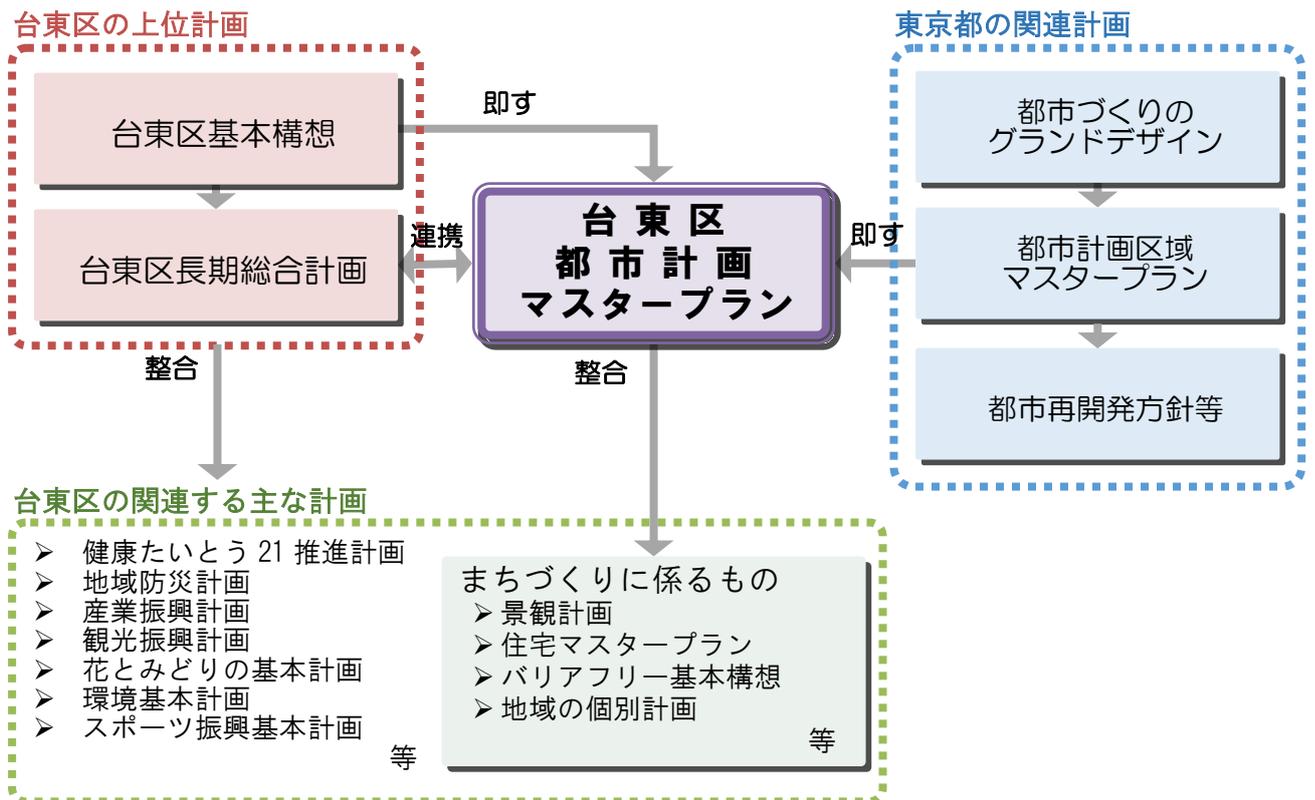
このため、様々な状況の変化、時代のニーズや課題等に対応し、長期的な視点で区の将来都市像とその実現に向けた大きな道筋を明確にするため、新たな都市計画マスタープランを策定する。



2 本マスタープランの位置付け

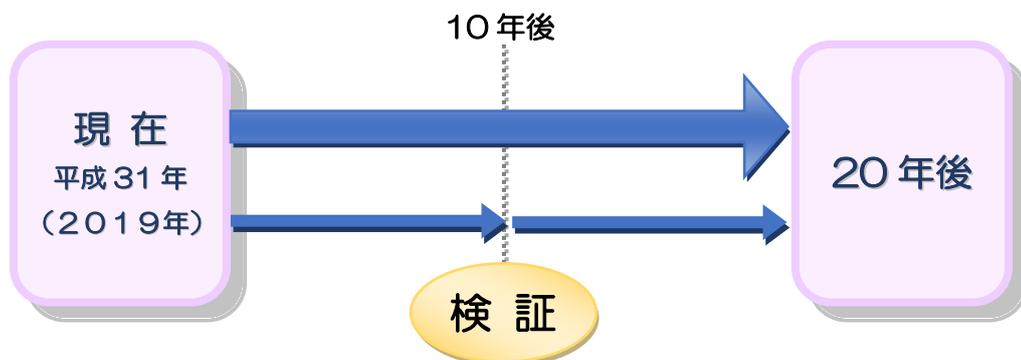
台東区都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に定められた、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として策定するものである。平成 30 年（2018 年）に策定した台東区基本構想のもと、東京都の都市計画に関連する計画にも即し、その他区の関連計画と連携し策定する。

都市計画マスタープランと関連計画との関係

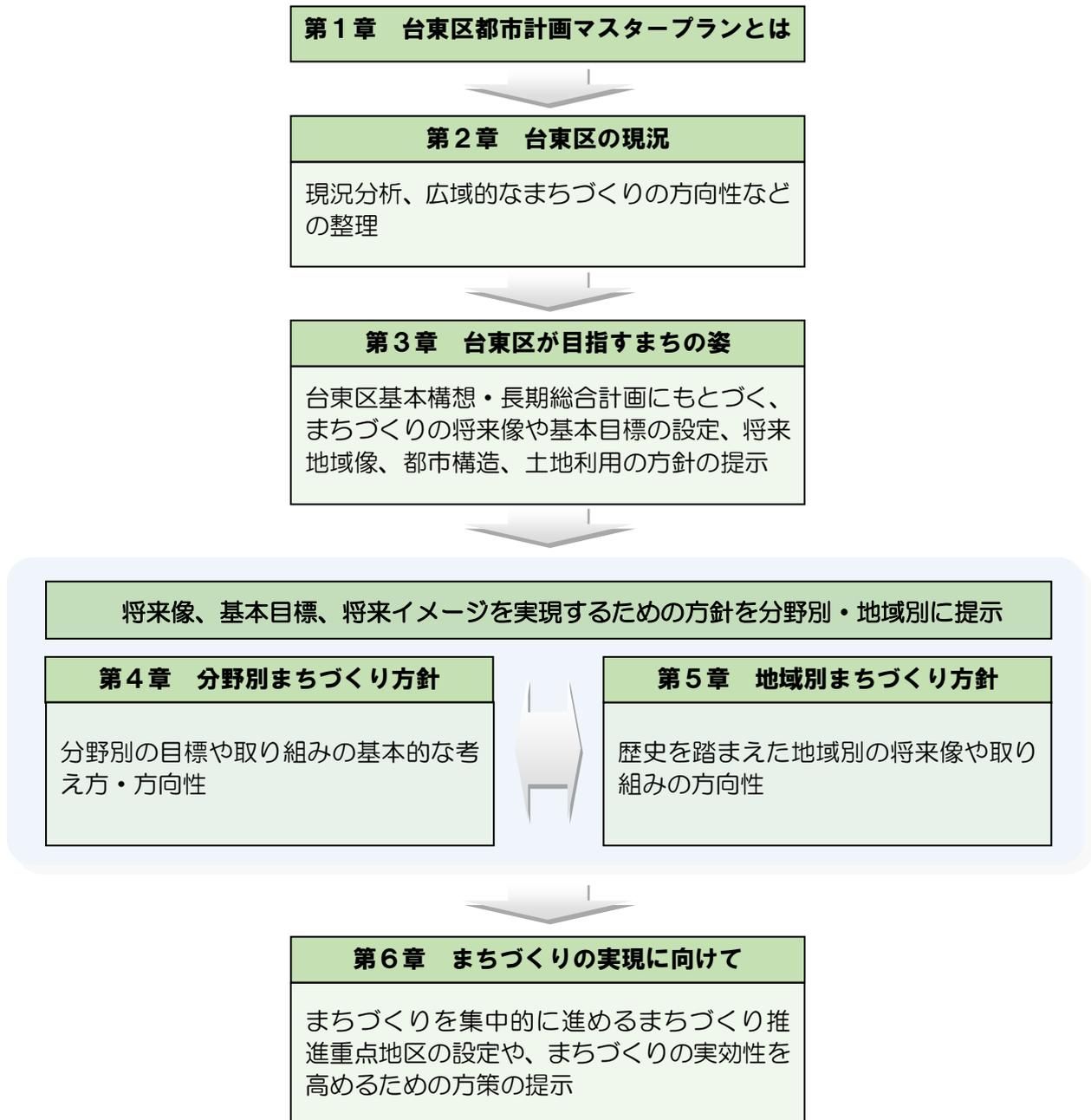


3 計画期間

計画期間は概ね 20 年間とし、社会経済状況の変化に対応するため、策定後 10 年経過を目的に検証を行う。



4 本マスタープランの構成



第2章 台東区の現況

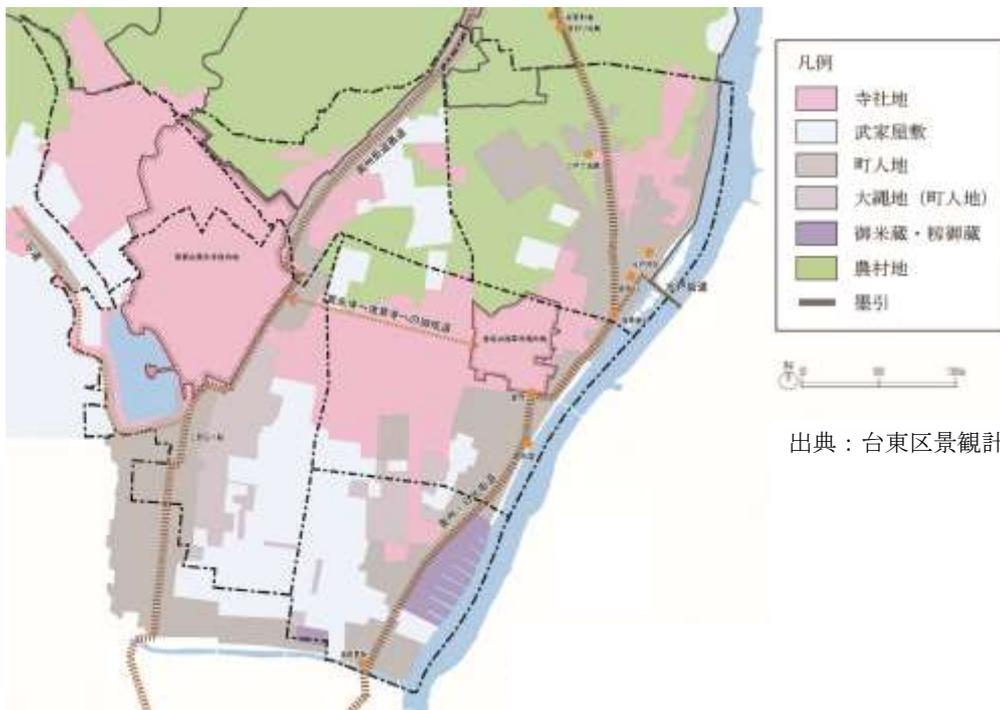
- 1 まちの成り立ち・変遷
- 2 ひとの動向
- 3 まちの動向
- 4 広域的な位置付け

1 まちの成り立ち・変遷

(1) 江戸期まで

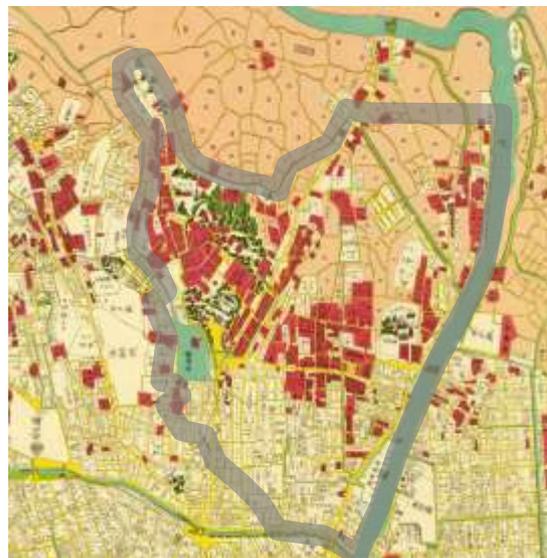
- 上野台地では一万年以上前から人が生活していたが、低地部は東京湾に面した湿地であり、市街地が形成されたのは江戸期以降である。
- 江戸城下の都市部と郊外部の境界部分にあたり、都市性と自然性を併せ持つ市街地を形成してきた。武家屋敷は南部に、北部には主に町人地や寺社地が配された。
- 徳川家康が五街道を整備し、奥州街道、日光街道などの街道沿いが栄えた。
- 武士や町人など多様な人々の交流によりまちが発展し、繁華街などが形成されてきた。またまちが度重なる大火や地震により焼失しても、そのたびに再生した。

江戸期の町割による都市構造



出典：台東区景観計画

江戸期の台東区
(1859年)



出典：江戸圖 安政（国際日本文化研究センター所蔵）に区境の情報を加筆

下谷広小路（1857年）

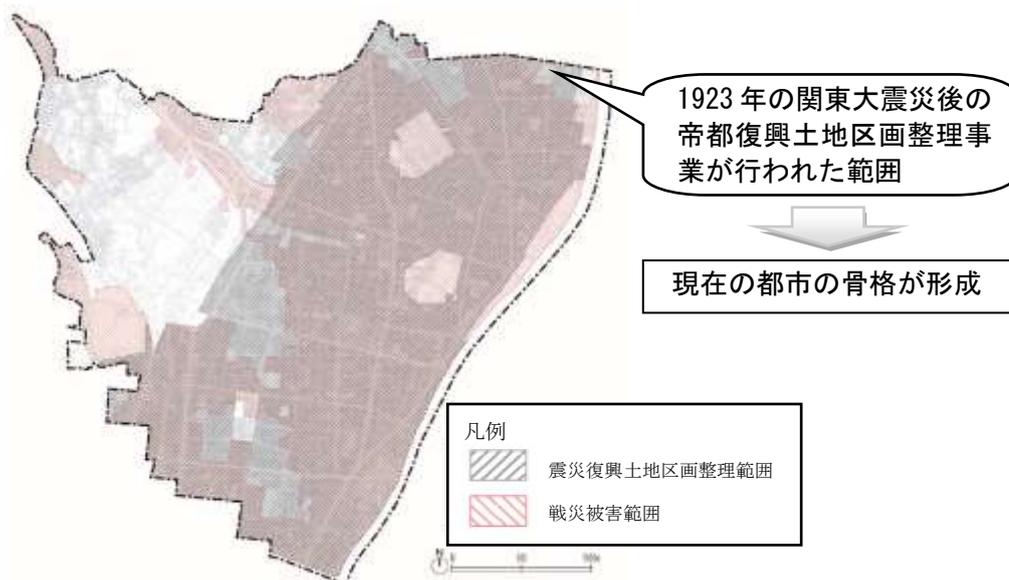


出典：東都下谷繪圖（国際日本文化研究センター所蔵）

(2) 明治期以降

- 明治6年(1873年)、日本初の都市公園の一つとして上野公園が開園した。明治10年(1877年)の第1回内国勸業博覧会(政府主催)を皮切りに各種勸業博覧会が開催され、新しい文化、芸術、産業などを発信する場として発展した。
- 明治16年(1883年)、上野～熊谷間の鉄道路線(現在のJR高崎線)が開業し、上野駅は東日本に向かう鉄道の起点となった。明治24年(1891年)には、大宮から分岐した路線が青森まで延伸し(現在のJR東北本線など)、上野駅は北の玄関口として発展した。
- 関東大震災後の帝都復興土地区画整理事業により、江戸期の町割を活かしながら延焼遮断帯として道路や公園などの都市基盤施設が整備され、その骨格が現在にも引き継がれている。震災により古い街並みの大半は失われたが、北西部は被害を免れた地区があり、当時の風情を残している。
- 昭和2年(1927年)、上野～浅草間に東洋初の地下鉄(現在の銀座線)が開業し、昭和6年(1931年)に東武鉄道浅草雷門駅が、昭和8年(1933年)に京成電鉄上野公園駅が開業した。
- 昭和6年(1931年)、震災復興事業の一環として日本初の河川公園となる隅田公園が開園した。園内には様々な木が植えられ、現在では桜の名所として多くの人々に親しまれている。
- 昭和44年(1969年)、首都高速1号線上野線は、本町出入口から入谷出入口間の開通により全線が開通した。
- 昭和60年(1985年)、東北・上越新幹線の上野駅が開業し、その後北陸新幹線も乗り入れるなど、東日本の玄関口としての役割を担ってきた。
- 平成12年(2000年)、都営地下鉄大江戸線が全線開通し、平成17年(2005年)にはつくばエクスプレスが開業した。
- 第二次世界大戦による戦災からの復興や経済成長によりまちの姿は大きく変化したが、歴史や伝統的文化を活かしながら個性的な台東のまちが培われ、現在にも息づいている。

震災復興土地区画整理施行地区、戦災被害範囲重ね図



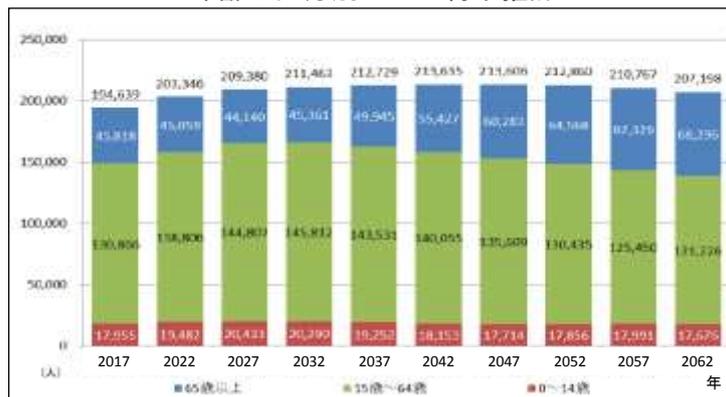
出典：台東区景観計画

2 ひとの動向

(1) 住む人・働く人・訪れる人の動向

- 人口は 2040 年代まで増加傾向であり、それ以降は少子高齢化が進む見込みである。
- 昼間人口は減少傾向であり、区内に在住し就業する人の割合も減少している。
- 台東区へ通勤・通学で訪れる人は減少し、観光・買い物等で訪れる人が増加している。
- 外国人観光客が大きく増加しているため、全体の観光客数は年々増加している。

年齢3区分別人口の将来推計



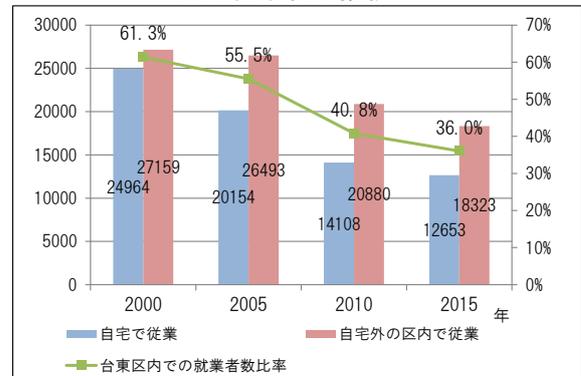
出典：台東区基本構想策定にともなう人口推計調査

昼間人口・昼夜間人口比率の推移



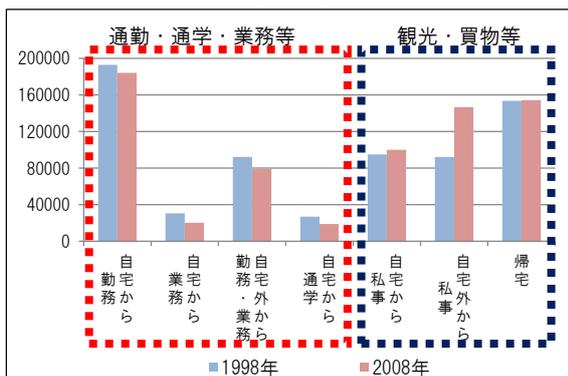
出典：国勢調査より作成

区内常住の15歳以上就業者に占める
区内就業者の推移



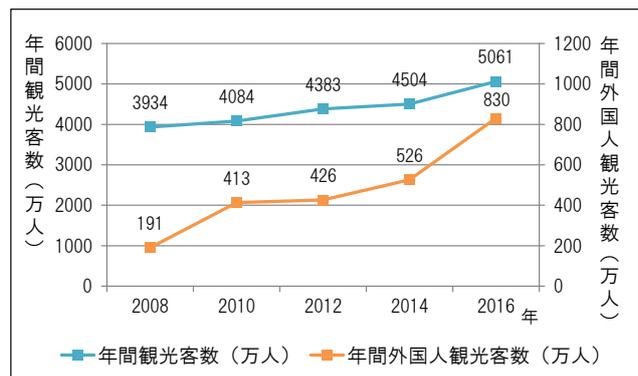
出典：国勢調査より作成

目的別台東区へ訪れる人数の推移
(区内移動を含む)



出典：都市圏パーソントリップ調査より作成

年間観光客数の推移

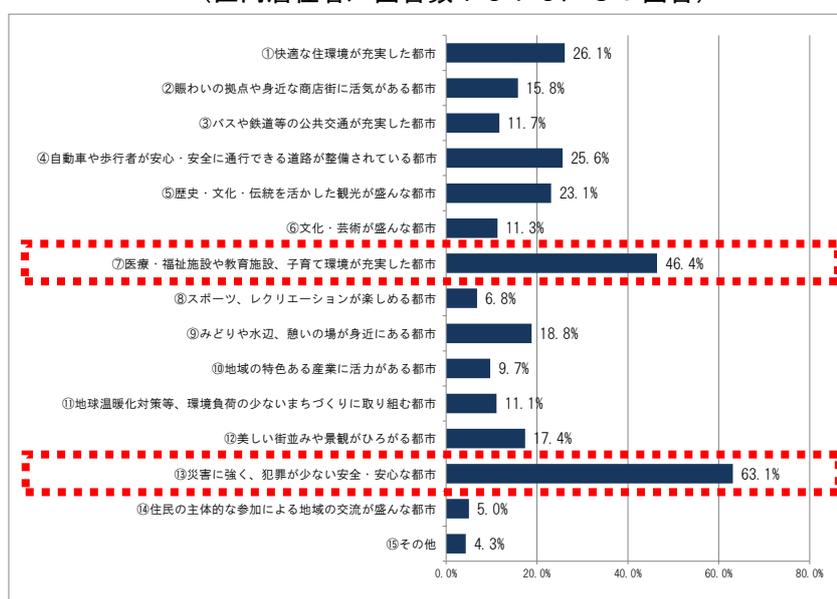


出典：台東区観光統計・マーケティング調査より作成

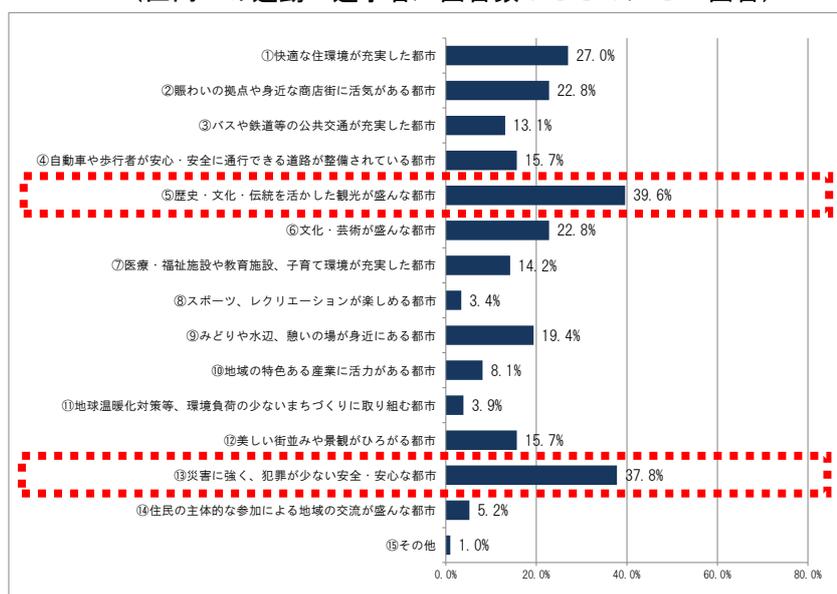
(2) まちへの意識

- 区内居住者及び区内への通勤・通学者を対象とした、台東区のまちづくりの方向性に関するアンケート調査において、区内居住者・区内への通勤・通学者ともに「災害に強く犯罪が少ない安全・安心な都市」と回答した人が多かった。
- 同アンケートにおいて区内居住者については、「医療・福祉や教育施設、子育て環境が充実した都市」、区内への通勤・通学者については「歴史・文化・伝統を活かした観光が盛んな都市」と回答した人が多かった。

台東区の将来都市像に関する調査結果
(質問項目：台東区のまちづくりは今後どのような方向に発展するのが望ましいか)
(区内居住者／回答数：575／3つ回答)



台東区の将来都市像に関する調査結果
(質問項目：台東区のまちづくりは今後どのような方向に発展するのが望ましいか)
(区内への通勤・通学者／回答数：381／3つ回答)

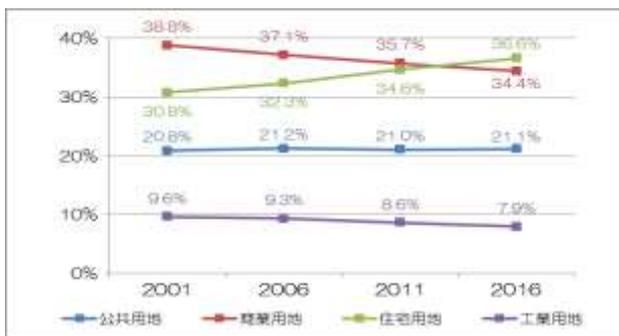


3 まちの動向

(1) 土地利用

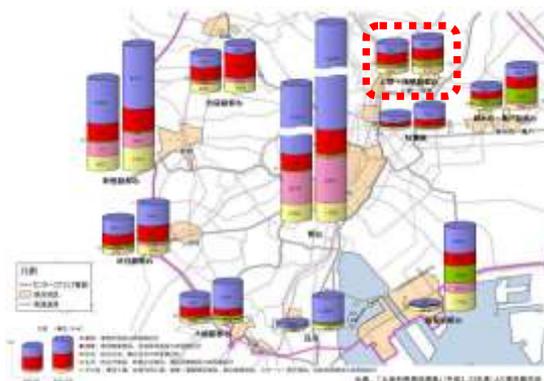
- 土地利用比率は住宅用地が増加、商業用地が減少しており、平成28年度（2016年度）調査では、住宅用地が商業用地を上回った。
- 上野・浅草は都内の他の拠点に比べ、商業・業務等の床面積の増加が少なく、機能集積度が低い。

土地利用比率の推移



出典：東京都土地利用現況調査より作成

都内における拠点の機能集積の推移



出典：東京都都市計画審議会第1回都市づくり調査特別委員会資料（2015年）

(2) 生活・住宅

- 近年の住宅供給は、共同住宅によるものが主流である。
- 専用住宅は平均敷地面積が減少傾向にあるが、平均階数はわずかながら上昇している。
- 一方、集合住宅は平均敷地面積、平均階数ともに上昇傾向にある。

建て方別住宅戸数の割合推移



出典：住宅着工統計調査より作成

住宅系建物の平均敷地面積の推移



住宅系建物の平均階数の推移



出典：東京都土地利用現況調査より作成

(3) 文化・産業・観光

- 上野や浅草を中心に、区内各地に多様かつ多くの文化資源が分布している。
- 事業所数は、減少傾向にある。
- 事業所を業種別にみると、卸売業、宿泊業・飲食サービス業、小売業、製造業が多い。
- 宿泊施設の客室数は、年々増加している。

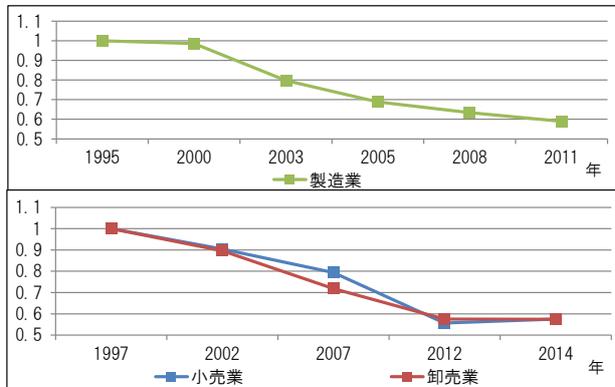


区内文化資源マップ



出典：たいとう文化発信プログラム

事業所数の推移

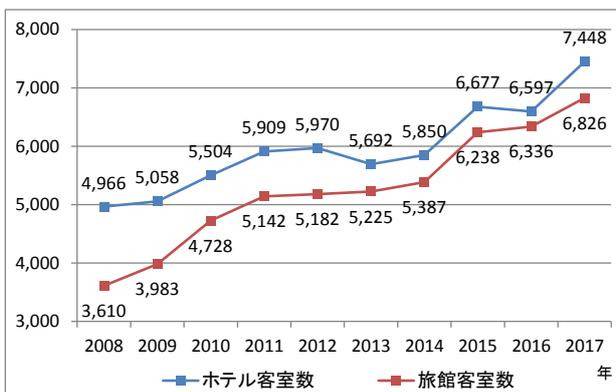


出典：(仮称)台東区産業振興計画策定のための実態調査報告書より作成

業種別事業所数



出典：平成26年度経済センサスより作成



宿泊施設の客室数推移

出典：東京都福祉・衛生統計年報より作成

(4) みどり・環境

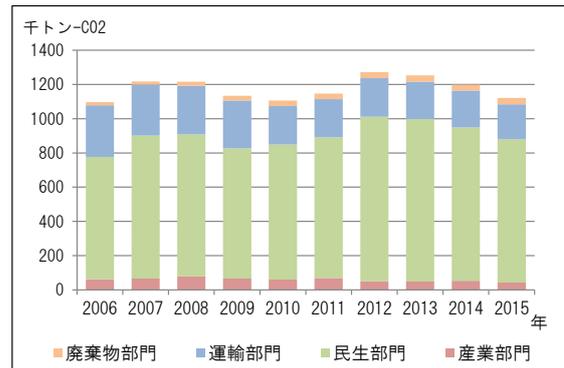
- 上野恩賜公園や浅草寺周辺、隅田公園等にまとまったみどりがあるが、市街地におけるみどりの分布は少ない。
- 近年、二酸化炭素排出量は減少傾向にあり、特に民生部門が減少している。

台東区の緑被地分布



出典：台東区緑の実態調査

台東区の部門別二酸化炭素排出量の推移

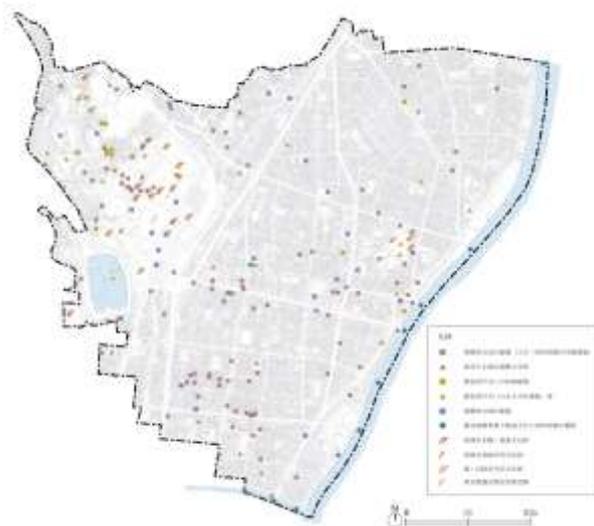


出典：オール東京 62 市区町村共同事業
「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」
より作成

(5) 景観

- 多様な景観資源が区内の各地に分布している。
- 国立西洋美術館が世界文化遺産に登録され、その周辺は緩衝地帯（バッファゾーン）に位置付けられている。

歴史的建造物分布図



出典：台東区景観計画

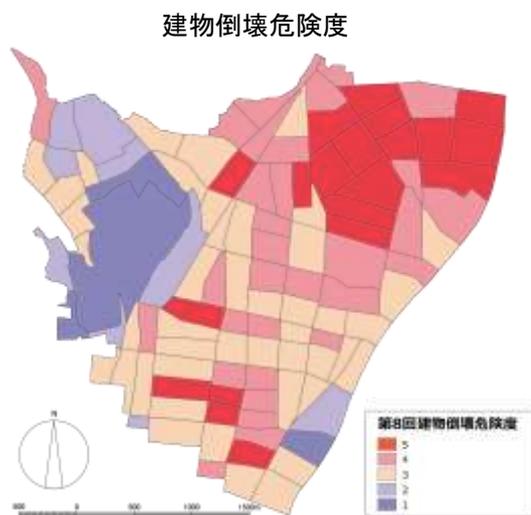
国立西洋美術館



©国立西洋美術館

(6) 防災

- 区の北部地域を中心に、建物倒壊危険度が高く、南部にも一部高い地区がある。
- 荒川の氾濫や神田川の高潮等による水害の可能性もある。



出典：地震に関する地域危険度調査（第8回）



(7) 道路・交通

- 都市計画道路の整備率は80%を超えている。
- 全体的に交通の利便性が高いが、区北部を中心に鉄道の利用圏域外の地域がある。

都市計画道路の整備状況

進捗状況	延長	割合
事業完了	33,239m	80.6%
事業中	1,170m	2.8%
未着手 (現道あり)	6,321m	15%
未着手 (現道なし)	504m	1%
合計	41,234m	100%

出典：台東区都市づくりのための基礎資料



出典：台東区都市づくりのための基礎資料

4 広域的な位置付け

(1) 広域ネットワーク

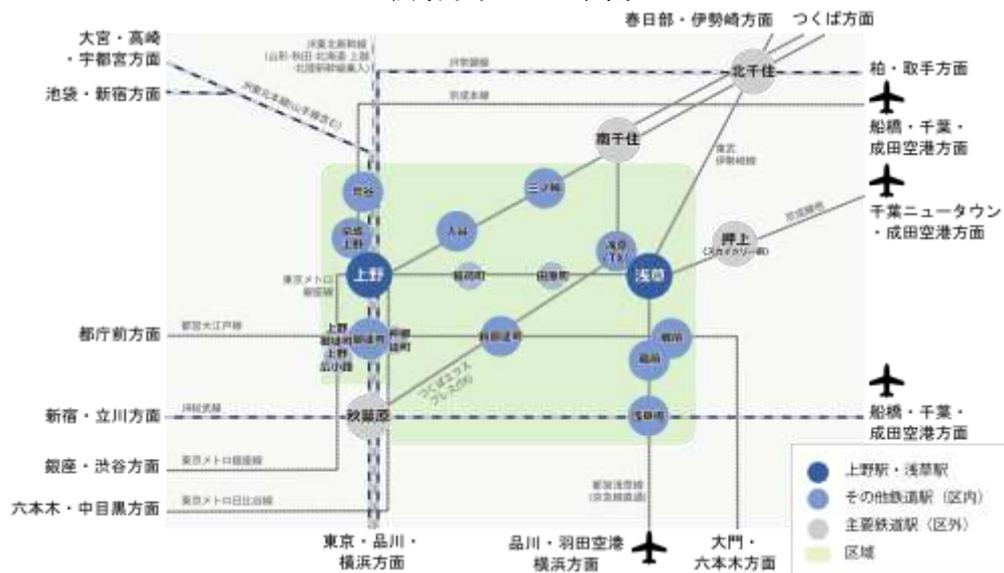
台東区は、古くから交通の要衝として、特に近代以降は、上野が東京の「北の玄関口」として東北、上信越方面の一大ターミナルとして発展してきた。

現在は、成田国際空港（成田空港）、東京国際空港（羽田空港）を結ぶ鉄道や新幹線等の広域交通ネットワークにより、世界・日本各地をはじめ、さいたまや横浜、千葉、つくばなどの広域的な拠点とも直結している。また、都心へのアクセス性にも優れているなど利便性が高く、広域的なつながりを活かした都市形成を図る必要がある。

広域位置図



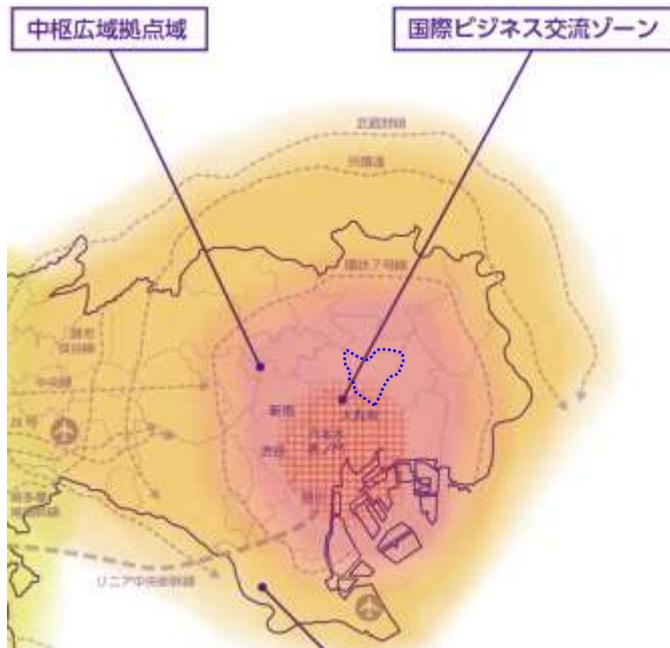
広域ネットワーク図



(2) 東京都都市づくりのグランドデザインでの位置付け

2040年代の目指すべき東京の都市の姿を示している、東京都の「都市づくりのグランドデザイン」において、国際的なビジネス・交流機能を担う拠点が集積する「国際ビジネス交流ゾーン」が区部中心部に設定されている。このゾーンに隣接する台東区においても、これらの機能と連携した都市機能集積、拠点形成を図る必要がある。

都市づくりのグランドデザインにおける地域区分と台東区内の拠点・地域



上野・浅草

- 上野の美術館や博物館の集積、上野恩賜公園や上野動物園、浅草寺を中心に、歴史・伝統を感じさせる街並みや、隅田川などの地域資源を生かし、芸術・文化・観光の拠点が形成されています。
- 交通結節機能の強化や歩行者空間の整備が進み、商業、業務、公共・公益施設などが高度に集積するとともに、文化・観光施設との連携により、国内外から多くの人が集まり、交流が生まれる拠点が形成されています。
- 駅と船着場との交通結節機能が強化され、隅田川の水辺空間と浅草寺周辺のにぎわい空間が結び付き、交流が活発になっています。

谷中・根津・千駄木(谷根千)

- 谷中公園や多くの寺社の緑、落ち着きのある居住空間が継承されながら、地域の防災性が向上し、住宅地と観光地の調和した、伝統文化が育まれる魅力的な地域が形成されています。

出典：都市づくりのグランドデザイン（2017年、東京都）

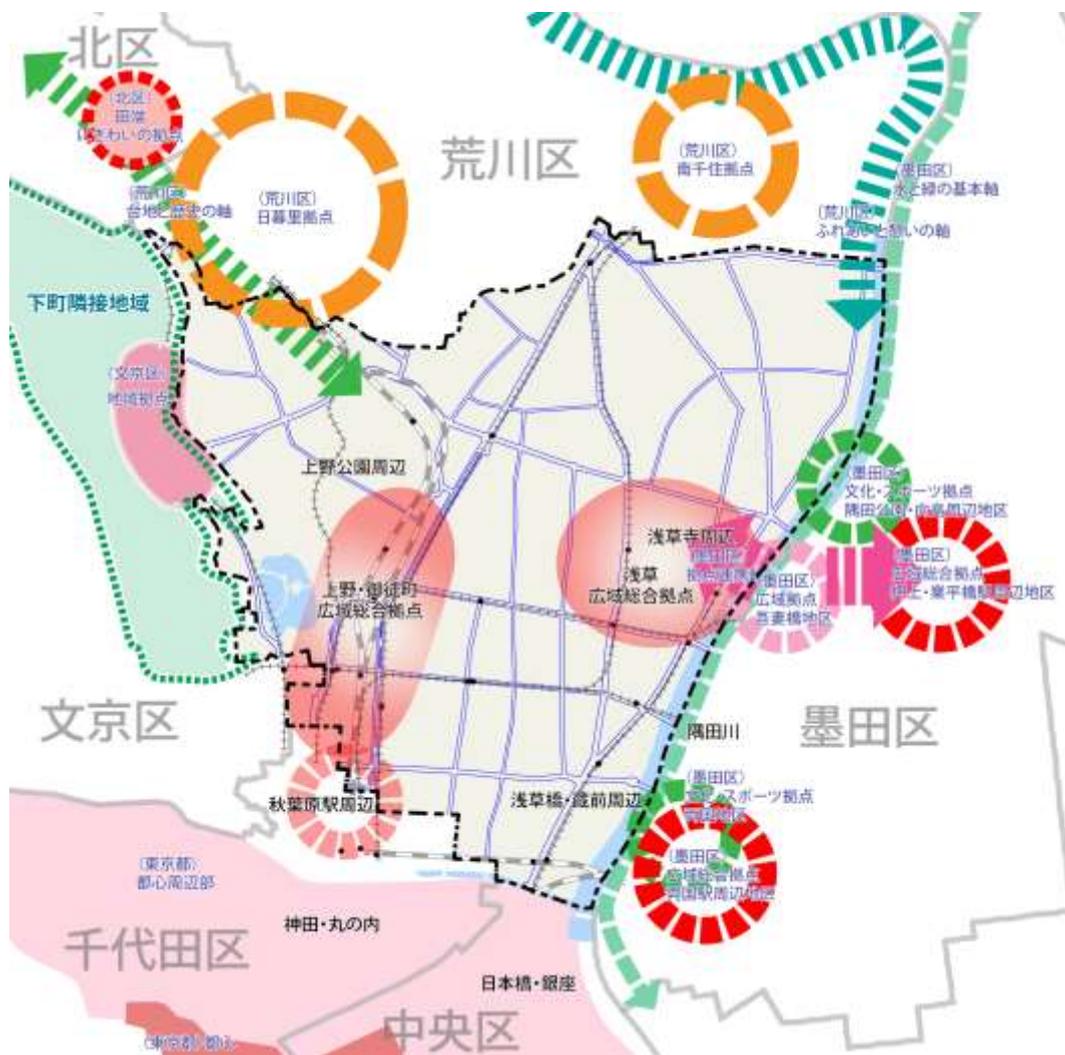
(3) 隣接区のまちづくり

台東区は、千代田区、中央区、文京区、荒川区、墨田区にそれぞれ接しており、行政区域を超えたまちの一体性・連続性に配慮したまちづくりが必要である。

例えば、上野・御徒町は秋葉原駅周辺（千代田区）や湯島・本郷（文京区）、浅草は押上・業平橋（墨田区）、浅草橋・蔵前は、両国（墨田区）や日本橋（中央区）などと、谷中は根津・千駄木（文京区）と隣接している。また北東部地域は、荒川区の拠点である南千住と近接している。

このようなことから、台東区のみまちづくりは、隣接区におけるまちづくりの方向と整合を図りつつ、隣接地域との相乗効果をまちづくりに活かしていく必要がある。

隣接区におけるまちづくりの方向性



第3章 台東区が目指すまちの姿

- 1 将来像・基本目標と将来イメージ
- 2 将来地域像
- 3 都市構造
- 4 土地利用の方針

1 将来像・基本目標と将来イメージ

台東区のまちづくりは台東区基本構想で示す将来像・基本目標を実現するために、台東区の特性を踏まえ、ひとのいとなみに着目した「まちづくりの将来イメージ」を示し、これを目指したまちづくりを推進する。

■ 台東区のまちづくりの将来像・基本目標

〈将来像〉

世界に輝く ひと まち たいとう

台東区に住む人、働く人、訪れる人、すべての人々は、安全安心で多様性が尊重された社会の中で、希望と活力にあふれ、いきいきと活躍しています。

長い間、積み重ねられてきた歴史や、まちに息づく多彩で粋な文化は、台東区を輝かせる光として、人々の誇りや憧れであり続けています。

台東区は、「ひと」も「まち」も輝くことで、世界中の人々を惹きつけ、ともに更なる活力と魅力を生み出す「世界に輝く ひと まち たいとう」の実現をめざします。

〈基本目標〉

- あらゆる世代が生涯にわたって成長し輝くまちの実現
- いつまでも健やかに自分らしく暮らせるまちの実現
- 活力にあふれ多彩な魅力が輝くまちの実現
- 誰もが誇りや憧れを抱く安全安心で快適なまちの実現



■ 台東区のまちづくりの将来イメージ



■具体的なまちづくりの将来イメージ

台東区のまちづくりの 将来イメージ

<p>世界に輝く 魅力が あるまち</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 台東区の特徴である歴史や文化、多彩なまちの魅力が活かされ、居住者、通勤・通学者、来街者、観光客等を惹きつけるまちとなっている。 ▶ こころの豊かさへの志向に対応し、生涯学習、スポーツなど台東区のまちの資源を活用した様々な活動の場や舞台が用意されている。 ▶ コンパクトな都市構造と交通利便性を強みに、複合的な土地利用を活かした、「歩いて暮らせるまち※」が形成されている。
<p>伝統と チャレンジが 生み出す 活力が あふれる まち</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 上野、浅草をはじめとする区内の拠点において、特徴と活力のある諸機能の集積により、居住者、通勤・通学者、来街者等の交流が活発化し、賑わいが絶えないまちとなっている。 ▶ 新たな試みにチャレンジできる環境が、既存の産業資源や人材を活かしたまちづくりによって実現され、都市の活力が維持、創出されている。 ▶ 地域のニーズに応じた機能が適切に配置されるとともに、誰もが移動可能な環境が整備され、行きたい場所があるまち、行きたい場所に行けるまちが形成されている。
<p>江戸から続く 多様性が あるまち</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 江戸から続く多様な地域の個性と融合して、職住近接など様々な生活様式やワークスタイル、価値観が展開され、ユニバーサルデザインのまちが形成されている。 ▶ 歴史・文化の良さを活かしつつ、時代に対応した新たなコミュニティも生まれ、子ども、若者から高齢者まで多様な世代が交流し生活している。 ▶ 国際観光都市として誰にもやさしいまちづくりが進められるとともに、居住環境と観光の調和が図られている。
<p>みどりが まちに 溶け込む 快適なまち</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 上野恩賜公園、不忍池、隅田川などの多様な生物を育む貴重な自然環境や身近な水・みどりが生活に溶け込んだ、潤いのあるまちづくりが進んでいる。 ▶ 台東区ならではのまちの成り立ちを継承し、歴史・文化資源や祭りなどの賑わいや、水・みどりなどの自然が取り込まれた景観が形成されている。 ▶ 地球環境、資源循環に配慮し、低炭素まちづくりを推進し、ヒートアイランド現象の抑制、環境との共生が進められている。
<p>いとなみを 支える 安全安心な まち</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 大地震や集中豪雨等の様々な自然災害に備えた、まちづくりと一体となった災害対策が進み、ハード、ソフトが連携しまちの安全性が高まっている。 ▶ 地域性を反映した防災まちづくりが進み、「自助」「共助」「公助」が一体となって安全に暮らし、滞在できるまちが形成されている。 ▶ 利用実態にあわせた効率的な道路空間の活用により歩行者空間の整備・確保を進め、歩きやすいまちとなっている。

※ 歩いて暮らせるまち

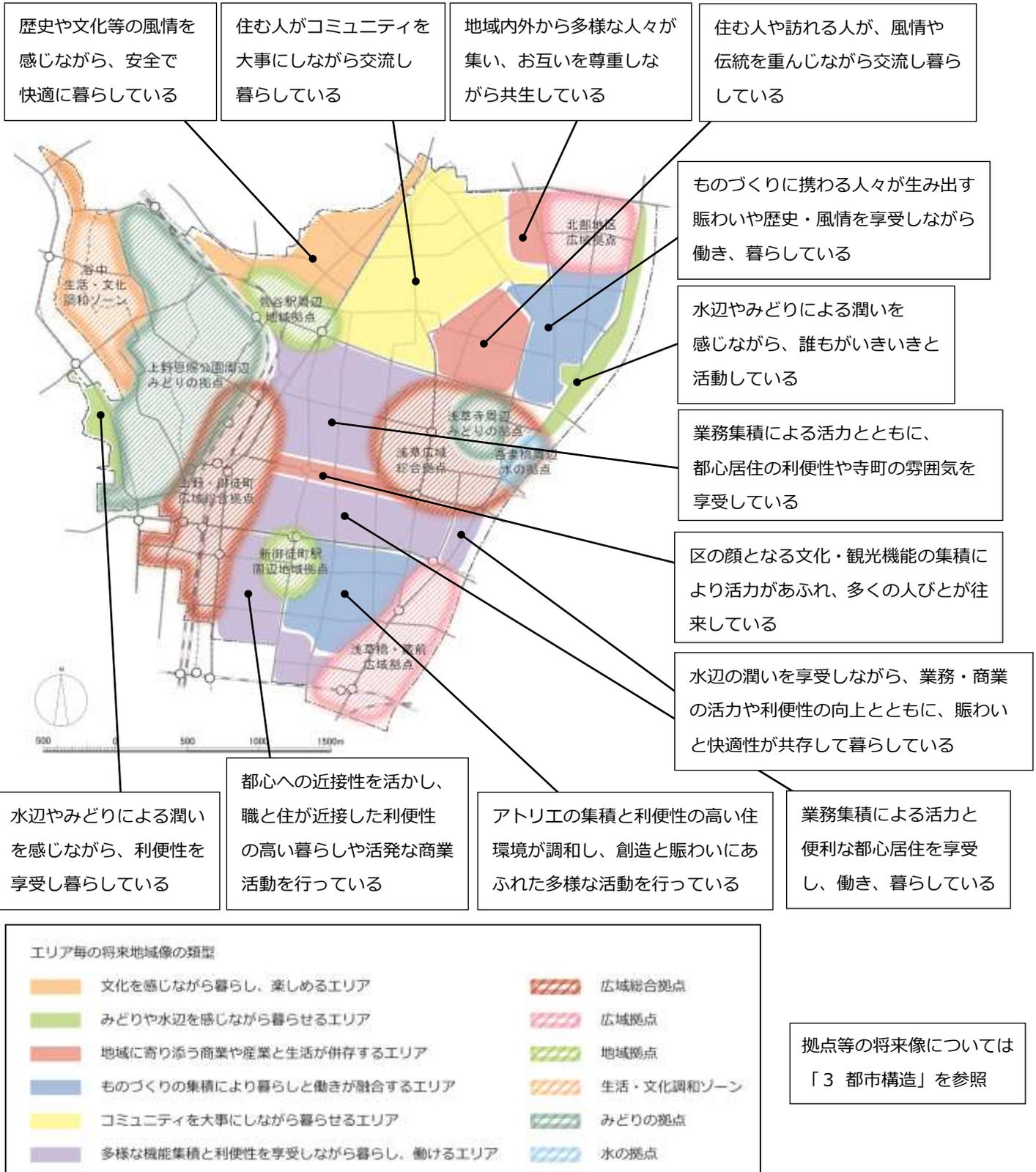
生活に必要な施設・機能の身近な場所への配置や公共空間のバリアフリー化、公共交通の充実等により、自動車等に過度に依存せずに誰もが移動しやすいまち。

2 将来地域像

(1) 基本的な考え方

台東区のまちづくりの将来イメージ実現のため、それぞれの地域のひとのいとなみのビジョン（＝将来地域像）を例示し、魅力あるまちづくりを進める。

■ 各エリアの将来地域像



3 都市構造

(1) 基本的な考え方

台東区のまちづくりの将来イメージ実現のため、まちの成り立ちや生活を背景とする地域特性を活かしながら、目指すまちの骨格（＝都市構造）を明確化し、魅力あるまちづくりを進める。

都市構造は、区外との広域的な結びつきも考慮し、様々な機能の集積を図る「都市拠点」と、これらの都市機能を連携・連担させ拠点間の交流をさらに促進する「都市軸」に加え、都市の魅力と潤いの集積を「地域資源」として位置付け、多様な魅力に満ちた活動を支える舞台づくりを推進する。

(2) 都市拠点・都市軸

①都市拠点

台東区の個性と魅力を生み出し、様々な機能が集積する地区を「都市拠点」とし、都市の活力と賑わいを高め、さらに充実させる。

拠点形成の方向性を明らかにするため、各「都市拠点」の役割や規模にあわせ、「広域総合拠点」、「広域拠点」、「地域拠点」を位置付ける。

②都市軸

機能や性格が異なる「都市拠点」を互いに結び、補完しあう「都市軸」を形成し、個性豊かな台東区の賑わいや魅力の連続性をさらに充実させる。

都市拠点の結びつきの方向性を明らかにするため、各「都市軸」の役割や規模にあわせ「広域総合連携軸」、「広域連携軸」、「拠点連携軸」を位置付ける。

(3) 地域資源

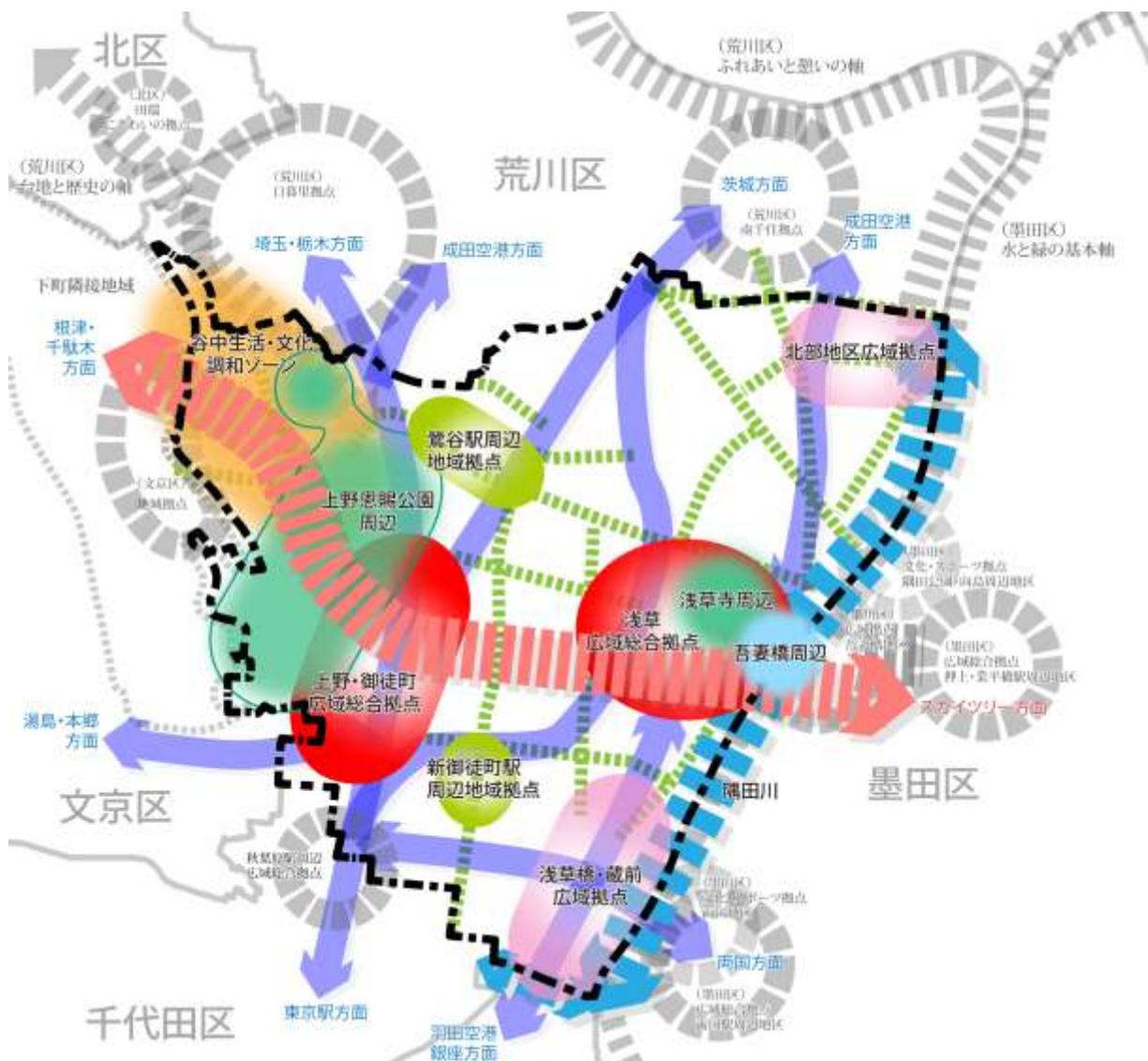
①特徴的な資源の集積

区内でも特徴的な地域資源が複合的に集積する谷中エリアについては、それらの資源を維持・保全、活用し、魅力的なまちづくりを推進するため、「谷中生活・文化調和ゾーン」として位置付ける。

②水とみどり

歴史・伝統や 自然（みどり・水辺等）を活かし、人々に潤いとやすらぎを与える拠点を「みどりの拠点」、「水の拠点」として位置付ける。また水辺空間の連続性や周辺地区との結びつきを「水とみどりの連携軸」として位置付ける。

■ 都市構造図



<p>【都市拠点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 広域総合拠点 ● 広域拠点 ● 地域拠点 <p>【都市軸】</p> <ul style="list-style-type: none"> ▬ 広域総合連携軸 ▬ 広域連携軸 ▬ 拠点連携軸 	<p>【地域資源】</p> <p>(特徴的な資源の集積)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 生活・文化調和ゾーン <p>(水とみどり)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● みどりの拠点 ● 水の拠点 ▬ 水とみどりの連携軸
---	---

(4) 都市拠点・都市軸及び地域資源の役割

●都市拠点・都市軸

【都市拠点】

分類	名称	役割と将来像
広域総合拠点	上野・御徒町 広域総合拠点	<ul style="list-style-type: none"> 歴史と産業が調和した多様な商業・業務機能、文化機能等が集積する上野駅周辺から御徒町駅周辺、秋葉原駅周辺地区において、国際競争力を有する文化・芸術を創造発信する拠点。 上野恩賜公園周辺のみどりの拠点や浅草広域総合拠点との連携をはじめとした、地域内外の回遊性向上により国内外からの来街者を受け入れるまちの形成を図る。
	浅草 広域総合拠点	<ul style="list-style-type: none"> 日本を代表する歴史や伝統・文化、商業、娯楽等を有する浅草寺周辺からかっぱ橋道具街周辺地区において、国際観光都市浅草にふさわしいまちづくりを進める拠点。 個性的な商店街の集積による賑わいの連続性を確保し、隅田川の水辺空間等を活かした国際観光拠点の形成を図る。
広域拠点	浅草橋・蔵前 広域拠点	<ul style="list-style-type: none"> 浅草橋駅周辺から蔵前駅周辺地区と、隅田川・神田川沿川地区において、回遊性を向上し賑わいを創出する拠点。 職と住が調和したライフスタイルや地域産業の発展、新たな産業集積による「ものづくり」のまちの魅力を発信する拠点の形成を図る。
	北部地区 広域拠点	<ul style="list-style-type: none"> 日本堤～清川～橋場地区において、賑わい・交流の場を創出する拠点。 旧東京北部小包集中局跡地や既存ストックの活用、都市機能の誘導による賑わいの創出と、公共交通の利便性を強化し、地域全体の生活利便性の向上に資する拠点の形成を図る。
地域拠点	鶯谷駅周辺 地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> 鶯谷駅周辺地区において、閑静で落ち着いた生活圏を支えるコミュニティの核となる生活と交流の拠点。 旧坂本小学校跡地の活用や鉄道駅のポテンシャルを活かした生活利便機能の集積や防災性の向上により、上野恩賜公園に隣接する地域の玄関口にふさわしい利便性・安全性の高い拠点の形成を図る。
	新御徒町駅周辺 地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> 新御徒町駅周辺から鳥越地区において、防災性及び回遊性の向上により、賑わいを創出する拠点。 既存の地域商業の活性化とあわせて、周辺地域との回遊性の向上により、交通結節点にふさわしい利便性の高い拠点の形成を図る。

【都市軸】

分類	役割と将来像
広域総合連携軸	<ul style="list-style-type: none"> 上野・御徒町広域総合拠点と浅草広域総合拠点や隅田川を結ぶ浅草通りと上野恩賜公園や谷中生活・文化調和ゾーンを一体的に結ぶ軸として、さらに隣接区拠点やスカイツリー周辺方面との連携を強化し、東京の玄関口としての利便性や賑わいの連続性を高める歩行者主体の都市空間を形成する。
広域連携軸	<ul style="list-style-type: none"> 広域総合拠点・広域拠点や隣接する拠点を結ぶ鉄道等を広域連携の軸として位置付け、隣接する拠点とその後背地に留まらず、国内、海外とのネットワークを意識したひと・ものの交流を担うことで、広がりのある都市的な賑わいを形成する。
拠点連携軸	<ul style="list-style-type: none"> 拠点における商業等の賑わいの形成や暮らしの利便性の向上を図ることができるよう、人々の交流を促し、まちの歴史・伝統やみどりをを感じるネットワークを形成する。

●地域資源

【特徴的な資源の集積】

名称	役割と将来像
谷中生活・文化調和ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 谷中地区において、歴史、文化、みどりの資源と商店街、路地、坂などの特色を活かし、個性ある生活スタイルを支えるゾーンの形成を図り、上野恩賜公園周辺や隣接区の拠点と連携してまちづくりを進める。

【水とみどり】

分類	名称	役割と将来像
みどりの拠点	上野恩賜公園周辺	<ul style="list-style-type: none"> 歴史や世界的な芸術・文化施設の集積を活かし、都市の貴重な自然空間である上野恩賜公園、不忍池、谷中霊園等のオープンスペース機能を強化したみどりの拠点を形成する。
	浅草寺周辺	<ul style="list-style-type: none"> 浅草寺周辺のみどりを保全し、隅田川と調和するみどりの拠点を形成する。
水の拠点	吾妻橋周辺	<ul style="list-style-type: none"> 吾妻橋周辺・言問橋周辺に舟運の結節機能を含む拠点形成を図り、隅田川対岸の（墨田区）押上・業平橋周辺地区のまちづくりと連携し、舟運を活かした賑わいの親水空間を形成する。
水とみどりの連携軸	隅田川 神田川	<ul style="list-style-type: none"> 隅田川や神田川をはじめとする河川とその周辺の水辺空間は、舟運等による周辺地区との連携強化や、連続性の高い水辺空間の形成を図る。

4 土地利用の方針

(1) 基本的な考え方

台東区のまちづくりの将来イメージ実現のため、まちの成り立ちや生活を背景とする地域の個性を活かしながら、望ましいまちの使われ方(＝土地利用方針)を明確化し、魅力あるまちづくりを進める。

●台東区らしい複合した多様な土地利用の誘導

- ・商業、業務、作業所、住宅等の様々な機能が複合しているまちの特性を活かし、多様な人々が暮らし活動し続けられるよう、複合かつ多様な土地利用を誘導する。
- ・住みやすく働きやすい市街地の環境や街並みを形成するため、地域の個性を活かした土地利用を誘導する。
- ・若者から高齢者、単身、ファミリー層まで、多様な住まい方に対応する、多様な生活・住環境の充実を図る。
- ・商業集積や職住近接などの、台東区のまちの成り立ちや立地特性を活かした土地利用を推進する。

●個性ある拠点形成と機能集積による活力のあるまちづくり

- ・上野・御徒町広域総合拠点、浅草広域総合拠点では、歴史・伝統、文化・芸術等の資源を経済活動とともに発展させ、個性ある拠点形成を図る土地利用を誘導する。
- ・台東区の機能集積や多様な人材を活かし、隣接区との土地利用の連続性も確保しながら、さらなる都市機能の集積を図る。

●歴史ある文化・自然資源と一体となった市街地環境の形成

- ・区内に点在する寺社等の歴史ある文化資源と上野恩賜公園や隅田川、不忍池等の都市の中の貴重な自然資源の保全と活用を推進する。
- ・それぞれの資源の連携を強め、市街地でもこれらの文化・自然資源を身近に感じることができ、魅力と潤いのある市街地環境の形成を図る。
- ・長い年月を積み重ねて形成された街並みやみどりなどを活かし、風格のあるまちの維持・向上を図る。

●地域特性を活かした産業の活性化及と産業振興施策と連携した土地利用の誘導

- ・台東区のまちを形成してきた職と住が共存するまちの特性を活かし、新たな産業や職住のライフスタイルの変化に応じた、産業振興施策と連携した土地利用を誘導する。

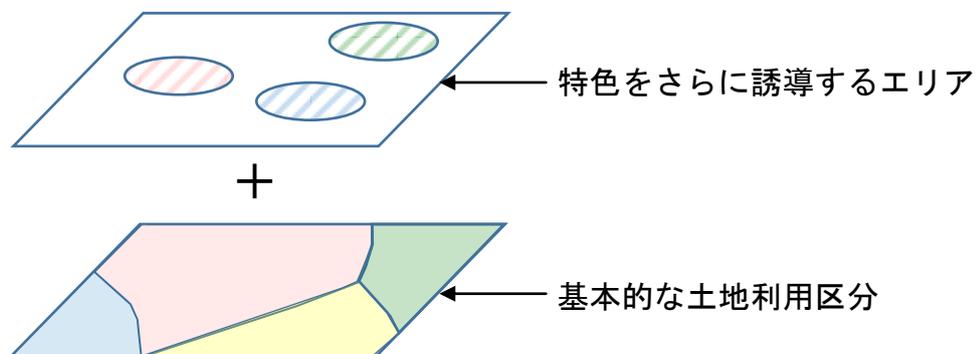
●安全・安心なまちを実現する土地利用の更新

- ・地震などの災害に強く安全なまちの形成を図るため、老朽建物等の更新を促進し、地域特性や利用ニーズに応じた、安心して暮らすことができる土地利用を誘導する。
- ・木造住宅密集市街地などでは、道路などの都市基盤整備とあわせた建物更新を促進し、安全に暮らすことができる土地利用を誘導する。

(2) 土地利用の区分

各地域の特性とまちの連続性や生活・住環境の一体性等を踏まえ、基本的な7つの土地利用区分をベースとし、地域の特徴をさらに誘導する土地利用を基本的な考え方とする。

土地利用方針の考え方（イメージ）



①基本的な土地利用区分

● 商業・業務地

- 広域的な集客が見込まれる台東区を代表する商業地や、多様なビジネス・産業が展開される業務地では、商業・業務機能を中心とした各種機能の拠点性を高め、大規模店舗と個店等が相乗効果を発揮する賑わいに加え、イノベーションや起業を促進する土地利用を図る。また、各地区の特徴的な機能集積や個性を活かし、地域産業などとも連携した活力を創出する。
- 特に駅周辺や主要な幹線道路沿道を中心に、連続した賑わいと多様な機能が集積する拠点では、土地の高度利用を図り、業務機能と文化・芸術機能や観光機能との融合など、地域の特徴を活かした機能集積を図る。



個性のある商店街の集積



幹線道路沿道の
高度利用のイメージ

● 近隣商業地

- 近隣商業地では、多様な住機能と調和したコミュニティや地域の生活を支える土地利用を誘導する。
- 建物の低層部においては、多様なニーズに対応した商業店舗や飲食、サービス業などの生活に欠かせない機能を確保し、生活利便性を高める土地利用を誘導する。



コミュニティや地域の生活を支える土地利用

● 沿道機能集落地

- 広域総合連携軸、広域連携軸及び拠点連携軸に位置付けられた幹線道路沿道では、その立地条件を活かし、商業機能や業務機能、利便性の高い生活環境など様々な用途が共存した土地利用を誘導する。
- 周辺環境や敷地条件等を踏まえた、土地の高度利用を図る。



商業機能と居住機能の共存

● 都市型複合市街地

- 都市計画道路などの幹線道路に囲まれた地区の内側などで店舗、事務所、作業所等との併用住宅が立地する地域では、各機能の共存・調和を図りながら、地域特性を活かした土地利用を誘導する。
- 敷地や建物の共同化等により土地の有効利用を進め、オープンスペース・みどりの創出や狭あい道路の拡幅等による、住環境の向上を図り、主に中高層の建物の立地を誘導する。

● 都市型住宅地

- 区画道路は整っているものの、住宅が密集している地域では、防災性の向上を図りながら住宅を主体とした土地利用を維持し、質と利便性の高い住環境の形成を図る。
- 老朽建物の建替え等による市街地の更新とあわせて、建物の共同化等により土地の有効利用を進め、主に中低層の建物の立地を誘導する。

●生活・文化調和住宅地

- みどりや路地空間の残る地域では、住宅主体・中低層の土地利用を基本とし、みどり豊かな住環境の維持・向上を図る。
- 道路整備、住宅の不燃化など防災性の向上を図りながら、歴史ある文化や路地空間等の情緒を活かした良好な住宅地の形成を進める。



みどりと文化が感じられる低層住宅地

●水・みどり

- 公園や寺社等は、歴史ある文化資源やみどり豊かな貴重な自然資源であり、環境や景観にとっても重要な要素であるため、これらを維持・保全するとともに、周辺のまちとの一体性・連続性を確保する。

②特色を強化するエリア

●独創的な賑わいエリア

- 上野駅・御徒町駅周辺や浅草寺周辺、浅草橋駅周辺、鶯谷駅周辺、かっぱ橋道具街周辺では、特徴的な商業集積の活用や宿泊機能の誘導等の来街者の受け入れ体制の強化等により、独創的な賑わいを生み出す土地利用を推進する。
- 北部地区（清川・日本堤・東浅草・橋場・今戸）では、地域特性を活かしながら交通利便性の向上を図るとともに、共生のまちづくりを育む土地利用を推進する。

●都市機能集積エリア

- 上野駅周辺や浅草駅周辺は、文化や芸術・観光の拠点と連携した商業・業務機能の拡充に加え、多様な機能の誘導を図り、魅力的で活力のある都市機能の集積を図る。

●歴史・文化エリア

- 谷中や上野恩賜公園を中心とした地域及び浅草寺周辺では、歴史・文化資源を保全・活用した土地利用を推進するとともに、周辺の市街地においても、それらと調和・連携した機能誘導を図る。

●ものづくりエリア

- 作業所と住宅等が複合した今戸周辺や「カチクラ」エリア等では、ものづくりのまちとしての既存の産業集積を活かし、職住が共存した土地利用を図る。
- 空き家・空き室等の既存ストックを活用し、ものづくりに携わる人々が活躍できる土地利用を誘導し、新たな産業の創出や産業集積によるまちの活力向上を図る。

■ 土地利用方針図



基本的な土地利用区分		特色を強化するエリア	
	商業・業務地		独創的な賑わいエリア
	近隣商業地		都市機能集積エリア
	沿道機能集合地		歴史・文化エリア
	都市型複合市街地		ものづくりエリア
	都市型住宅地		
	生活・文化調和住宅地		
	水・みどり		

