

台東区都市計画マスタープラン策定委員会 第2回資料  
 地域別特性及び課題

平成 28 年 10 月 14 日 (金)  
 10 : 00 ~ 12 : 00

目次

1. 上野地域..... 2

2. 谷中地域..... 3

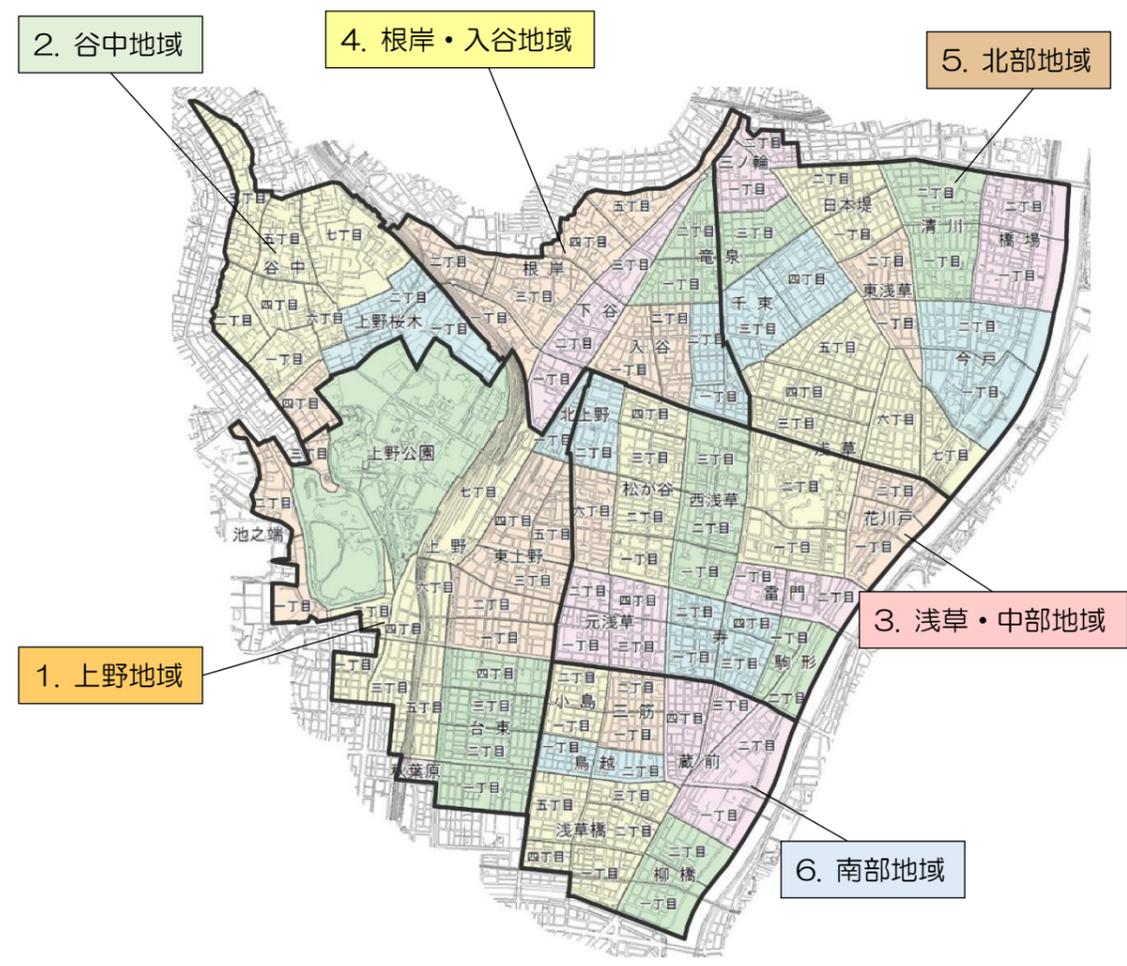
3. 浅草・中部地域..... 4

4. 根岸・入谷地域..... 5

5. 北部地域..... 6

6. 南部地域..... 7

■ 地域区分図



地域区分	該当する町丁目
1. 上野地域	台東1～4丁目、秋葉原、東上野1～5丁目、上野1～7丁目、池之端1～3丁目、北上野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、池之端4丁目、(上野公園)
3. 浅草・中部地域	東上野6丁目、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、北上野2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1～3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



# 1. 上野地域

## ■ 視点別の特性・課題

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 他の地域に比べて商業・業務の床面積割合が卓越</li> <li>● 上野駅から御徒町駅にかけてアメ横などの商業（物販、飲食）が集積</li> <li>● 東上野（昭和通り東側）には事務所等の業務施設が集積</li> <li>● 台東二・三丁目や東上野四・五丁目の街区には独立住宅・集合住宅が主体であり、それを取り囲むように事務所が立地</li> <li>● 池之端二丁目の不忍通り沿いには、集合住宅が集積</li> <li>● 昭和通り、春日通りなどの幹線道路沿いには高層・超高層建物が立地</li> </ul>
住民・住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 年間に1割以上の人口増加を続けている（区全体の倍以上のペース）が、高齢化率は減少</li> <li>● 外国人人口はH17/H12で倍増し、近年も増加傾向にあり、約6%を占める</li> <li>● 区全体と比べて単独世帯率が高い（約57%）が、高齢者のみの世帯率は区全体と比べ若干低い</li> <li>● 区内の通勤率は比較的低く、他区への通勤率が高い</li> </ul>
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 上野公園と池之端を除き、ほぼ全域に震災復興区画整理が行われ基盤は整っているが、細街路も点在</li> <li>● 上野駅前（東上野）や台東二・三丁目の一部は震災を受けていない</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 火災危険度は震災を受けていない台東三丁目や上野二丁目、池之端三丁目ランク4以上であり、商業・業務地である上野、東上野等はランク2と低い</li> <li>● 上野公園を除き低地であり内水氾濫の0.5~2.0m未満の区域が多いが、内水害履歴はほとんどない</li> <li>● 築年は30年以上が多いが、昭和通り沿いなどでは築年の浅い建物が比較的多い</li> </ul>
水・みどり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 上野公園があるため緑被率が高い地域だが、低地部は公園や寺社のみどりが点在するのみでまとまったみどりは少ない</li> <li>● 一人当たり公園面積は台東区平均の約5倍である</li> <li>● 不忍池は隅田川を除くと区内で唯一の大規模水面である</li> </ul>
景観・文化・観光	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 台地に位置する上野公園には、美術館、博物館、大学、動物園、寺院など文化、観光資源が集積し、国内有数の文化・観光の拠点となっている</li> <li>● 東上野、台東二・三丁目等の震災を受けていない地区を中心に、特徴ある建築物が存在</li> <li>● 上野地区の観光客数は年間2千万人前後であり、浅草地区に次ぐ入込客数である</li> <li>● 外国人観光客比率は約9.7%である</li> </ul>
産業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● アメ横、中央通りなどの広域的な商業地、浅草通り沿道の神・仏具専門店街、御徒町周辺の貴金属・宝石業、秋葉原周辺のIT産業・電気製品販売業等、特徴的な産業が集積</li> <li>● 佐竹商店街などの古くからの商店街も存在する</li> </ul>

## ■ まちづくりや市街地整備の動向・実績等

- 東上野二丁目特定街区における大規模開発の実施
- 計画廃止の方向性が示された都市計画道路（補助92号線）
- 第四次事業化計画における優先整備路線に位置付けられた都市計画道路（放射8号線〔春日通り〕）
- 御徒町駅周辺地区地区計画の区域内における土地区画整理事業の施行（広場・道路等の整備）
- 上野地下駐車場の整備
- 上野「文化の杜」新構想推進会議
- 「東上野四・五丁目地区まちづくりガイドライン」の策定

## ■ 特性・課題図





## 2. 谷中地域

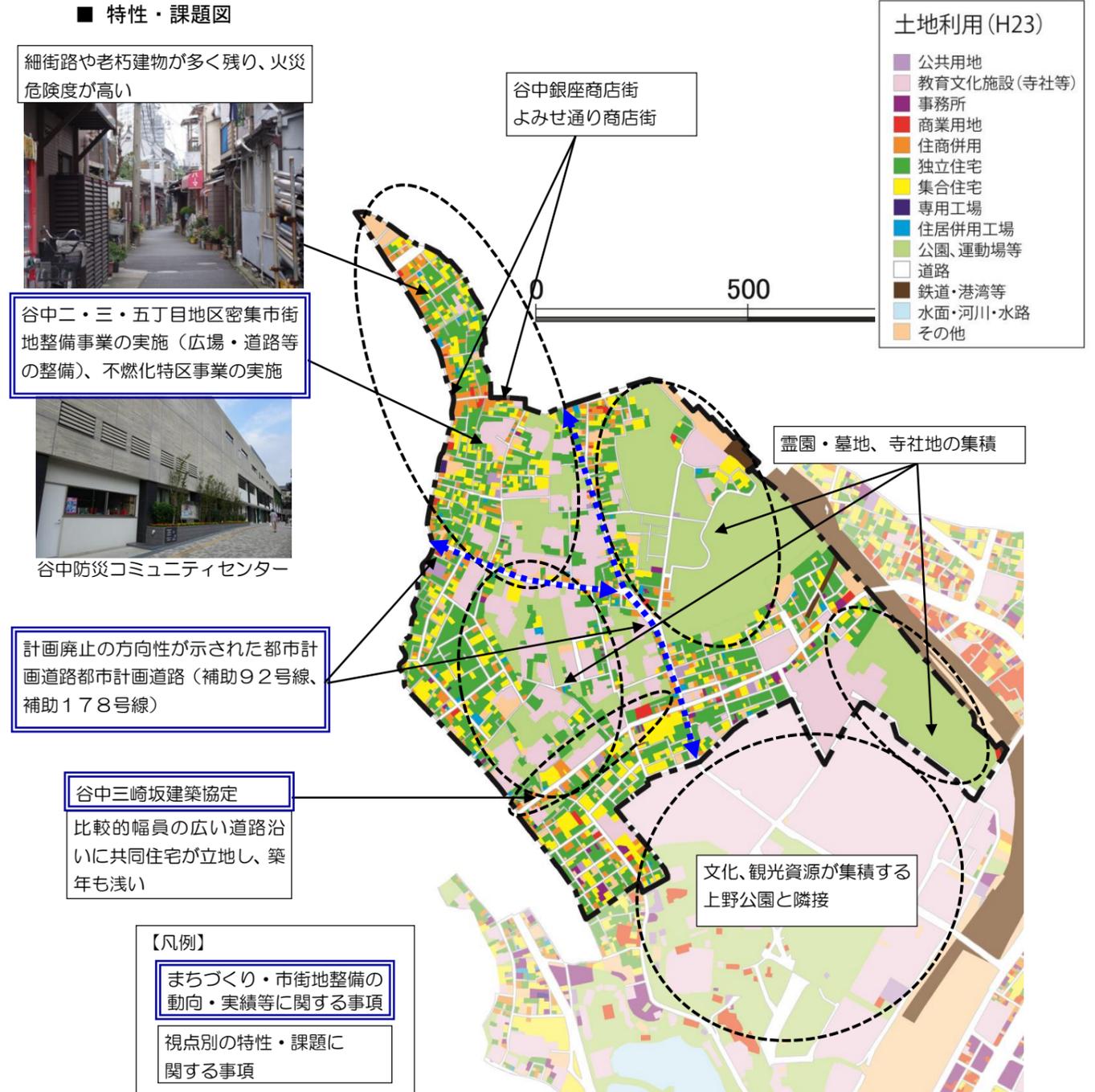
### ■ 視点別の特性・課題

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>区内では最も住宅比率が高い地域である（床面積率 65.6%）</li> <li>上野台地部分は霊園・墓地、寺社が大きな面積を占めており、歴史的にも地域のほとんどが寺社地（江戸期）である</li> <li>旧愛染川による谷筋（谷中一・二・三、池之端四丁目）は住宅が主体</li> <li>ほとんどの建物は低層（3階以下）であるが、比較的幅員の広い道路沿いに共同住宅などの中層以上の高さの建物もみられる</li> </ul>
住民・住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口推移はほぼ横ばい（1万人弱）であるが、高齢化が徐々に進んでおり、北部地域に次いで高い（24.7%）</li> <li>外国人人口はH22/H17で大きく減少しており、比率は4.1%から1.7%に低下</li> <li>単独世帯が比較的少ないが、高齢者のみの世帯率が区全体と比べて高い</li> <li>区内の通勤率は比較的低く、他区への通勤率が高い（約54%）</li> </ul>
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>震災復興区画整理事業は行われておらず、基盤整備が進んでいない</li> <li>細街路の多い地域であり、谷中三丁目などは道路の多くが細街路である</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>火災危険度は、谷中二・三丁目がランク5と高い</li> <li>一部地区を除いて戦災を受けていないため、老朽建物が多く残る</li> <li>谷中三丁目は建物倒壊危険度もランク4であり、谷中霊園等がある谷中七丁目や上野桜木などは総合危険度のランクが1~2と低い</li> <li>台地が多いこともあり、内水氾濫のリスクは低い</li> <li>築年は30年以上が多く、建物の更新も他の地区に比べ低調であるが、谷中一・六丁目など、マンション化が目立つところでは築年の浅い建物がみられる。</li> </ul>
水・みどり	<ul style="list-style-type: none"> <li>霊園や寺社が多いため緑被率が最も高い地域であり、区平均の2倍を超える緑被率である（27.3%）</li> <li>緑被率は高いものの、公園が少ないため、一人当たり公園面積は台東区平均の約1/4に留まる（1.06㎡/人）</li> <li>文化、観光資源が集積する上野公園と隣接している</li> </ul>
景観・文化・観光	<ul style="list-style-type: none"> <li>寺院や文化財が多く集積しており、朝倉彫塑館など特色のある文化施設もある</li> <li>戦災を受けていないため、特徴ある建築物が存在</li> <li>谷中地区は、「谷根千」と呼ばれるエリアの一部であり、街歩きや飲食・物販などの観光地となっている</li> <li>観光客数は年間150万人前後であり、外国人観光客比率は約6.0%である</li> </ul>
産業	<ul style="list-style-type: none"> <li>谷中銀座、よみせ通りなど、域外からも集客する商店街が存在</li> </ul>

### ■ まちづくりや市街地整備の動向・実績等

- 計画廃止の方向性が示された都市計画道路（補助92号線、178号線）
- 谷中二・三・五丁目地区密集市街地整備事業の実施（広場・道路等の整備）
- 谷中二・三・五丁目地区における不燃化特区事業の実施
- 谷中防災コミュニティセンターの竣工
- 谷中三崎坂建築協定の締結

### ■ 特性・課題図





### 3. 浅草・中部地域

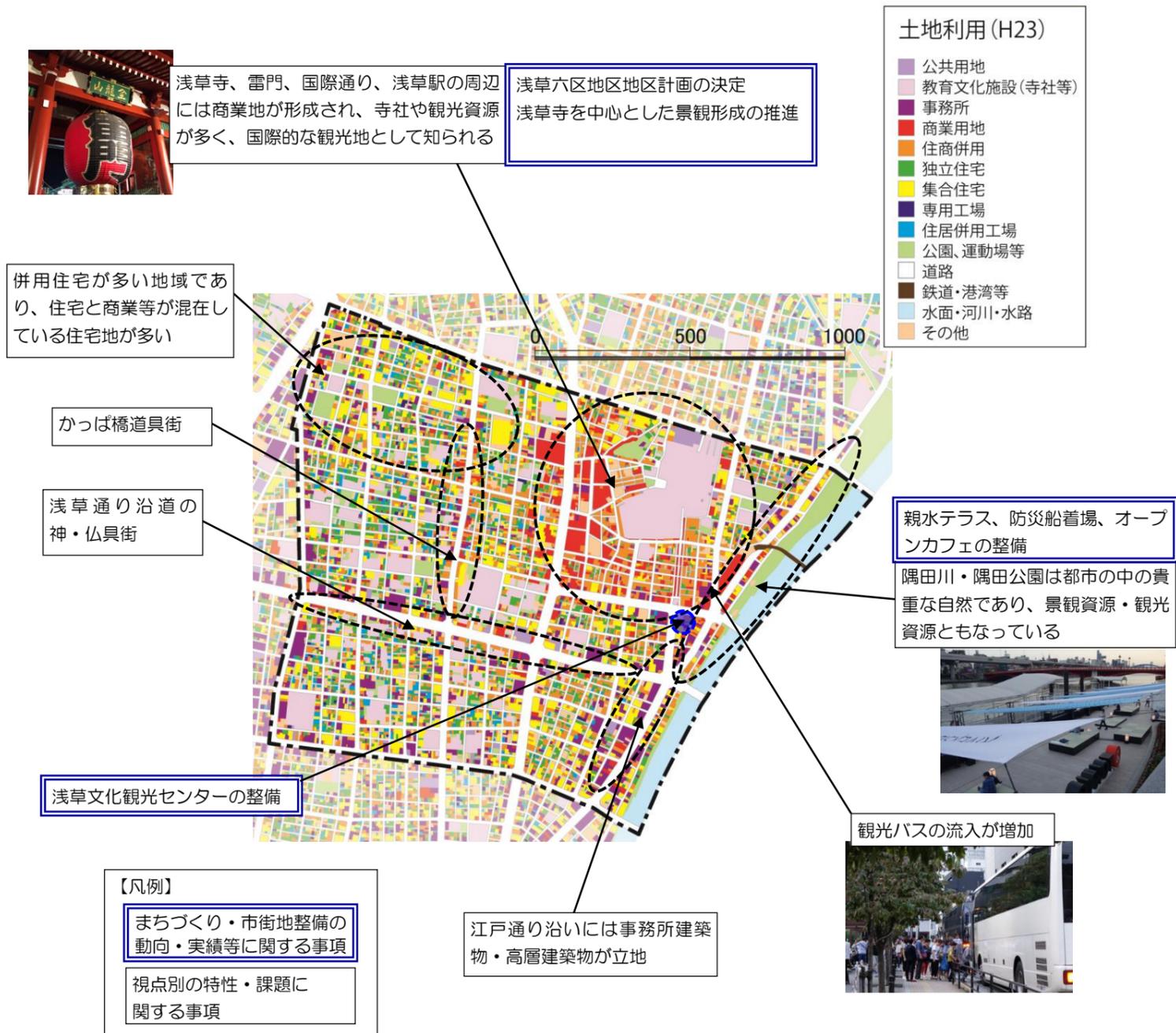
#### ■ 視点別の特性・課題

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 他の地域に比べて商業・業務の床面積割合が多く、住宅が少ない</li> <li>● 浅草寺、雷門、国際通り、浅草駅の周辺には商業地が形成され、日本を代表する観光地となっている</li> <li>● 江戸通り、浅草通り等の幹線道路沿いには事務所建築物が立地しており、高層建物が多い</li> <li>● 他地域と比べて併用住宅が多い地域であり、住宅と商業等が混在している住宅地が多い</li> </ul>
住民・住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 近年は人口増加傾向が鈍化しており、高齢化率は増加傾向にある</li> <li>● 外国人人口はH17/H12で倍増したものの、近年は減少しており、地域全体の約4%を占める</li> <li>● 単独世帯率や高齢者のみの世帯率は区全体とほぼ同程度の水準</li> <li>● 区内の通勤率はやや高く、他区への通勤率がやや低い</li> </ul>
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 観光バスの流入が増加している</li> <li>● ほぼ全域に震災復興区画整理が行われ基盤は整っているが、細街路も点在</li> <li>● ほぼ全域で戦災を受けている</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 火災危険度はランク3以下であるが、建物倒壊危険度は幹線道路に面していない地区でランク4のところがある</li> <li>● 浅草寺を除いて低地であり内水氾濫の0.5~2.0m未満の区域が多いが、内水害履歴はほとんどない</li> <li>● 築年は30年以上が多い</li> </ul>
水・みどり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 浅草寺や隅田公園など公園や寺社のみどりが点在するが、まとまったみどりは少ない</li> <li>● 一人当たり公園面積も区内では小さい地域である(0.63㎡/人)</li> <li>● 隅田川は都市の中の貴重な自然であり、景観資源・観光資源ともなっている</li> </ul>
景観・文化・観光	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 浅草は、浅草寺を中心として、庶民の商業・娯楽の中心として栄えてきた地域であり、現在も祭・伝統行事等が多く開催される</li> <li>● 寺社や観光資源が多く国際的な観光地として知られる</li> <li>● 駐車場をはじめとした観光客を迎える施設が十分に整っていない</li> <li>● 観光客数は年間2,300万人前後と区内で最も多く、外国人観光客比率は14%を超える</li> </ul>
産業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 浅草駅周辺の広域的な商業集積地、かっぱ橋道具街、浅草通り沿道の神・仏具専門店街、履物問屋街など、個性的な産業が集積する</li> </ul>

#### ■ まちづくりや市街地整備の動向・実績等

- 浅草六区地区地区計画の決定
- 事業未着手の都市計画道路(補助103号線の駒形橋手前)
- 隅田川周辺の整備(親水テラスや防災船着場、オープンカフェ等の整備)
- 浅草寺を中心とした景観形成の推進
- 浅草文化観光センターの整備

#### ■ 特性・課題図





#### 4. 根岸・入谷地域

##### ■ 視点別の特性・課題

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 他の地域に比べて住宅の床面積割合が多く、商業、業務が少ない</li> <li>● 鶯谷駅前の根岸一丁目には商業施設（宿泊施設を含む）が集積し、その他の地域では低層の独立住宅が多く、閑静な地域である</li> <li>● 根岸一丁目及び金杉通り沿いには中層・高層建物が立地している</li> </ul>
住民・住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 近年は人口増加傾向が鈍化しているが、高齢化率は増加傾向にある</li> <li>● 外国人人口はH17/H12で倍増したものの、近年は減少傾向にあり、地域全体の6%弱を占める</li> <li>● 区全体とくらべ単独世帯率が若干低い</li> <li>● 区内の通勤率は比較的低く、他区への通勤率が高い（約57%）</li> </ul>
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 根岸地区は震災復興区画整理が未実施であり、基盤が整っておらず細街路も多い</li> <li>● 根岸三丁目の一部などは震災を受けていない</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 火災危険度は、細街路や震災を受けていない根岸三丁目ランク5である</li> <li>● 建物倒壊危険度についてはランク4の地区が多い</li> <li>● 入谷地区は低地であり内水氾濫の0.5~2.0m未満の区域が多く、大雨による内水氾濫を繰り返してきた地区（入谷、竜泉など）がある</li> <li>● 築年は30年以上が多い</li> </ul>
水・みどり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 寺社のみどりが点在するのみで、まとったみどりは少ない</li> <li>● 一人当たり公園面積も台東区平均の1/10以下である</li> </ul>
景観・文化・観光	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 句碑や史跡、子規庵等の文化施設、寺社などの文化資源が多く存在する</li> <li>● 観光地としての位置付けは弱く、観光客数等のデータは収集されていない</li> </ul>
産業	—

##### ■ まちづくりや市街地整備の動向・実績等

- 大規模区有地である旧坂本小学校跡地における活用の検討
- 事業未着手の都市計画道路（放射12号線（昭和通り））
- 根岸三・四・五丁目地区密集市街地整備事業の実施（広場・道路等の整備）

##### ■ 特性・課題図





## 5. 北部地域

### ■ 視点別の特性・課題

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅・住商併用住宅の床面積割合が高く、住宅主体のまちとなっている</li> <li>● 全体的に敷地面積が狭く、独立住宅や住居併用工場の低層が広範囲を占めている</li> <li>● 浅草六・七丁目や東浅草、清川二丁目、千束四丁目では、住居と他の用途の混在が広くみられる</li> <li>● 日本堤・清川（吉野通り周辺）では局地的に商業が立地している</li> </ul>
住民・住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口は H17/H12 で減少傾向、近年は増加傾向に変わったが、過去 10 年間の人口変動は横ばいである</li> <li>● 外国人人口は H17/H12 でわずかに増加したものの、近年は減少傾向にあり、地域全体の約 3% を占める</li> <li>● 世帯類型別構成は区全体と類似した傾向にあるが、高齢化率が区内で最も高いほか、高齢者のみの世帯率が高く、高齢者単身世帯率も区内で最も高い</li> <li>● 自宅での仕事や区内に通勤している人の比率が区内で最も高い（約 45%）</li> <li>● 橋場・日本堤は、空き家棟数が多い</li> </ul>
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域の大部分は鉄道圏（駅を中心に半径 500m の範囲）外にある</li> <li>● 千束四丁目、橋場、浅草五丁目では、細街路が密集している</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 火災危険度及び総合危険度は、今戸一丁目、浅草七丁目を除き、ランク 4 以上である</li> <li>● 建物倒壊危険度は、地域全域においてランク 4 以上である</li> <li>● 東京都の防災都市づくり推進計画において、ほぼ全域が整備地域として位置付けられている</li> <li>● 竜泉三丁目、千束、三ノ輪二丁目、橋場、今戸二丁目、浅草三・四・六丁目などにおいて、過去に内水被害があり、特に竜泉三丁目や千束は広範囲の被害を受けている</li> <li>● 地域全域において、築年 30 年以上の建物が多い</li> </ul>
水・みどり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 緑被率は区全体を大きく下回り、みどりの少ない地域となっている</li> <li>● 地域内の緑被地は隅田公園周辺や土手通り南側に集中している</li> <li>● 一人当たり公園面積は区全体平均には及ばないものの、上野地域に次いで区内で 2 番目に広い（ただし、公園面積の大部分を隅田公園が占めている）</li> </ul>
景観・文化・観光	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域の東部に隅田川テラスが位置し、中心となる隅田公園は桜の名所、花火大会の舞台として地域に親しまれている</li> <li>● 今戸周辺は神社・寺院などの歴史資源（待乳山、今戸神社など）が点在しており、浅草・中部地域と強い関わりを持つ</li> </ul>
産業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 従業者数は、区全域では減少傾向にある中、H24 から H26 にかけて増加</li> <li>● 今戸・橋場は皮革製品製造を中心とする産業集積地となっているが、後継者不足問題などにより、厳しい経営環境におかれている</li> <li>● 日本堤・清川は日雇情勢の変化や労働者の減少・高齢化とともに、外国人観光客やビジネス客の増加により、近年、まちの変容が進んでいる</li> </ul>

### ■ まちづくりや市街地整備の動向・実績等

- 大規模区有地である旧東京北部小包集中局跡地における活用の検討
- 事業未着手の都市計画道路（補助 109 号線、環状 4 号線）
- 土手通り・地方橋通り地区都市防災不燃化促進事業の実施

### ■ 特性・課題図





## 6. 南部地域

### ■ 視点別の特性・課題

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 上野地域に次ぎ業務の床面積割合が高く、業務主体の地域となっており、特に浅草橋や柳橋に業務機能が集積している</li> <li>● 近年の集合住宅建築戸数は区内で最も多く、土地の高度利用が進んでいる</li> <li>● 小島・鳥越は独立住宅や集合住宅、住商併用建物等が混在しており、敷地面積の狭い建物が多い</li> <li>● 江戸通りなど沿道を中心に高層の商業施設や事務所建築物が立地している（問屋街、商店等の併用住宅等が密集）</li> <li>● 蔵前橋通りの北側は住宅と商業、業務などの複合的な土地利用となっている</li> <li>● 蔵前一・二丁目では、公共施設の集積がみられる</li> </ul>
住民・住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 継続的に人口が増加しており、特に H22/H17 で約 2 割の増加率であり、高齢化率は微減している</li> <li>● 外国人人口は H17/H12 で急増したものの、近年は減少傾向にあり、約 5% を占める</li> <li>● 区全体と比べて単独世帯率が高く（約 56%）、高齢者のみの世帯率は若干低い</li> <li>● 区内の通勤率は比較的低く、他区への通勤率が高い（約 45%）</li> </ul>
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 細街路は浅草橋二丁目かやや多いが、その他の地区は少ない</li> <li>● 小島・鳥越の一部は戦災を受けていない</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 火災危険度は鳥越一丁目、小島一丁目ランク 4 以上であり、戦災被害のない地域において、火災危険度や建物倒壊危険度が高く、不燃領域率が低い傾向にある。</li> <li>● 小島、鳥越の一部では、内水被害履歴がある</li> <li>● 築年は 30 年以上が多いが、浅草橋・柳橋の JR 沿線周辺の南側や蔵前などでは築年の浅い建物が混在している</li> </ul>
水・みどり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 他の地域に比べて緑被率や一人当たり公園面積が低い</li> <li>● 特に緑被率は区内で最も低く（5.5%）、公園等のオープンスペースが不足している</li> </ul>
景観・文化・観光	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 戦災を受けていない小島・鳥越では、おかず横丁（鳥越本通商盛会）等の個性的な商店街や、特徴ある建築物などが存在している</li> <li>● 神社・寺院、文化財などが点在しているが、他の地域に比べて数は少ない</li> <li>● 年間約 96 万人の観光客が訪れており、そのうち約 8% は外国人観光客である</li> </ul>
産業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業所数、従業者数ともに、上野地域、浅草地域に次ぐ規模である</li> <li>● 卸売業・小売業の従業者数は上野地域に次いで 2 番目に多く、特に江戸通り沿いには玩具・雛人形・文具の問屋が集積しており、卸売業・小売業の集積が高い</li> <li>● JR 沿線周辺は帽子・繊維・手芸材料の問屋が多い</li> <li>● 商店街数は少ないが、古くからの個性のある商店街としておかず横丁が存在する</li> </ul>

### ■ まちづくりや市街地整備の動向・実績等

- 旧福井中学校跡地における民間事業者による提案・整備
- 事業未着手の都市計画道路（放射 14 号線（蔵前橋通り）の江戸通りより東側）
- 台東デザイナーズビレッジの開設（ファッションビジネスの創業支援、地域振興のためのイベントの拠点としての活用）

### ■ 特性・課題図

