

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>本地区では、地区の特性を踏まえ、次の事項をまちづくりの目標とし、適正な土地利用の誘導と共に、公共公益施設の再編や大規模敷地の機能更新等に合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"> <li>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</li> <li>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</li> <li>3. 上野と浅草を結ぶエントランスにふさわしい賑わいと交流を育む拠点を創出する</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol> |   |        |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針<br>(別紙2)  | <p>(A地区全体)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・区役所西側道路及び、区役所北側・南側の東西方向の道路沿道では、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。</li> </ul> <p>(A-1地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上野と浅草をつなぐ浅草通りの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・共同化による、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歩行空間や、広場等の公共空間の整備を図る。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>(A-2地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>(A-3地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>(B地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・東西方向の道路沿道では、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。</li> </ul> |        |
|                    | 地区施設の整備の方針  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路</li> <li>・再編整備を行う公共公益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。</li> <li>2. 広場等</li> <li>・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。</li> <li>・上野駅から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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ol>   |        |
|                    | 建築物等の整備の方針  | <ol style="list-style-type: none"> <li>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の用途の制限を定める。</li> <li>2. 公共公益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。</li> <li>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。</li> </ol>  |        |

地区整備計画

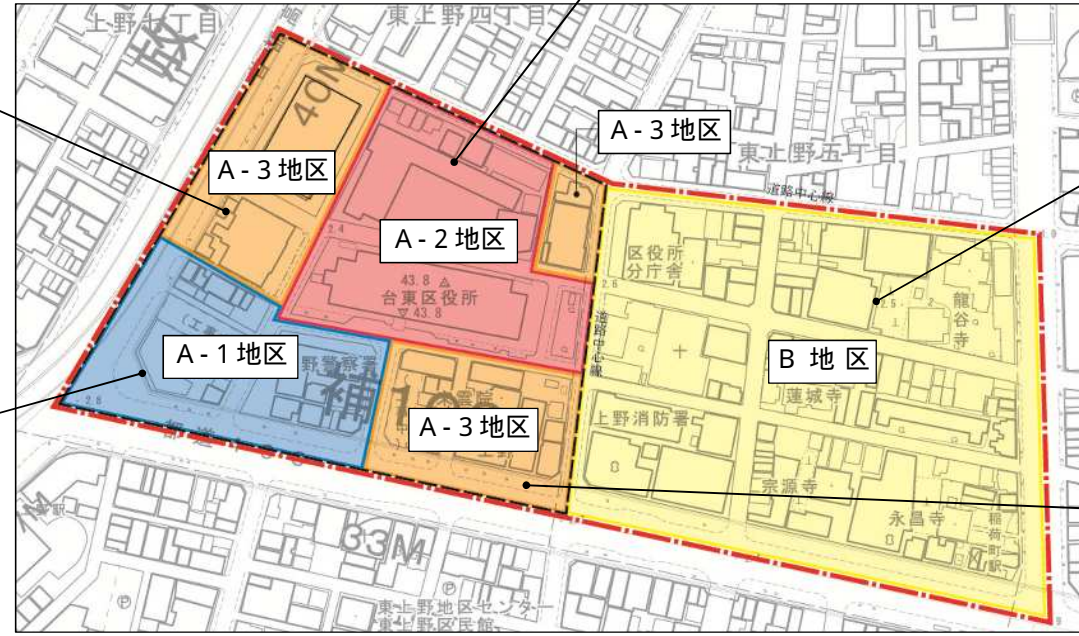
|                      |   |   |             |        |     |       |    |
|----------------------|---|---|-------------|--------|-----|-------|----|
| 地区整備計画               | 建築物等に関する事項  | 位置  | 台東区東上野四丁目地内 |        |     |       |    |
|                      |   | 面積  | 約3.5ha      |        |     |       |    |
|                      | 地区施設の配置及び規模<br>(別紙2)  | 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                | 名称  | A-1地区   | A-2地区       | A-3地区  |     |       |    |
|                      | 面積  | 約0.9ha  | 約1.1ha      | 約1.4ha |     |       |    |
| 建築物等に関する事項           | 建築物の用途の制限   | <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>3. ガソリンスタンド</li> <li>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。</li> </ol> <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>3. ガソリンスタンド</li> <li>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。</li> </ol> |             |        |     |       |    |
|                      | 壁面の位置の制限<br>(別紙2)   | <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、別紙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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ol>   |             |        |     |       |    |
|                      | 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2. 交通標識、電気通信設備、防犯灯等公益上必要なもの</li> </ol>   |             |        |     |       |    |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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がなされたものとする。</li> </ol> |   |             |        |     |       |    |

地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、別紙2参照

# 土地利用の方針

- ・賑わいの連続性の確保
- ・安全・安心な歩行空間の確保
- ・良好な沿道景観の形成

・旧下谷小学校跡地を活用した  
地区内の現況公共公益施設の再編と機能拡充



- ・住宅と商業、業務機能の共存
- ・寺町の親しみのある景観・環境の形成
- ・良好な住環境の維持向上

- ・土地の有効利用、高度利用
- ・地区のエントランスにふさわしい歩行空間や、公共空間の整備
- ・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の誘導
- ・防災機能の整備、緑化の推進等まちの価値向上に寄与する機能の整備

- ・賑わいの連続性の確保
- ・安全・安心な歩行空間の確保
- ・良好な沿道景観の形成

## 地区施設（区画道路）・壁面の位置の制限

- 区画道路1号：幅員10m 延長116m**
- ・公共公益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、区画道路1号のうち、**旧下谷小学校西側道路を6mから10mに拡幅する。**



- 区画道路2号：幅員10m 延長54m**
- ・区画道路1号から区画道路3号までの連続した道路ネットワーク形成のため、**8mから10mに拡幅を行う。**



・区画道路2号から連続する歩行空間の確保

- 区画道路3号：幅員11m 延長40m**
- ・区画道路1号、区画道路2号から浅草通りまでの連続した道路ネットワーク形成のため、地区施設に位置づける。  
拡幅は行わない。

### 【壁面の位置の制限】

|   |                               |
|---|-------------------------------|
|  | 1号壁面線<br>(区画道路1号及び2号道路境界から2m) |
|  | 2号壁面線<br>(区道下第170号道路境界から4m)   |