

4 部門別の方針

4-1 土地利用方針

(1) 基本的考え方

将来の姿に『住む場所と働く場所と学ぶ場所が調和し、誰にとっても快適なまち』を掲げており、居住、商業・業務、公園などの様々な都市機能が相互に調和しそれぞれが持続的であることが望まれます。

- 土地利用方針では、これを実現することを目標として、現在の土地利用を基本としながら、まちの成り立ちや地形など地域特性に配慮した、良好な市街地環境を形成します。
- 建築物の高さ制限の導入などにより、秩序ある市街地となるよう誘導します。また、大規模敷地の機能更新等にあたっては、周辺と調和する土地利用や、環境に配慮したまちづくりを誘導します。

方針の構成概要

- 1) 土地利用の配置方針 …… 以下の各土地利用を配置
 - 商業・業務系として、都心複合市街地、拠点商業地
 - 複合系として、一般複合市街地、住工共存市街地、沿道型複合市街地
 - 住居系として、住宅市街地、低層住宅市街地
 - 公園・庭園・寺社等
 - 公共公益施設・教育施設
- 2) 土地利用の誘導方針 …… 都市計画の合理的な見直しによる土地の有効利用、大規模敷地の機能更新、低炭素型まちづくり*の誘導 など
- 3) 建築物の高さに関する方針 …… 建築物の高さに関する市街地の区分と設定方針、建築物の高さの最高限度の誘導方針



山の手地域の一部（文京シビックセンターから望む）

(2) 土地利用方針

1) 土地利用の配置方針

- 将来の土地利用は、大きくは商業・業務系、複合系、住居系、公園・庭園・寺社等、公共公益施設・教育施設の5つに区分し、このうち商業・業務系は都心複合市街地と拠点商業地、複合系は一般複合市街地と住工共存市街地と沿道型複合市街地、住居系は住宅市街地と低層住宅市街地にそれぞれ細区分し、地域特性に応じた居住機能を中心とする多様な市街地を形成します。

商業・業務系

●都心複合市街地

- 業務施設の集積の多い本郷、湯島、後楽など春日通り南側一帯を、都心複合市街地として位置付けます。
- 主要幹線道路や生活幹線道路など沿道の都心複合市街地は、土地の高度利用と合わせて業務機能を集積するとともに、居住機能や商業機能の複合した市街地を形成します。その他の都心複合市街地は、様々な機能が共存する利便性の高い市街地を形成するとともに、既存の緑地や公共公益施設・教育施設を生かした、就業者の憩いの場の確保や住環境の保全を進めます。

●拠点商業地

- 商業施設の集積の多い文京シビックセンター周辺、根津駅・千駄木駅周辺、白山駅周辺、茗荷谷駅・教育の森公園周辺及び江戸川橋駅周辺を、拠点商業地として位置付けます。
- 拠点商業地は、商店街の活性化を進め、拠点ごとに特色ある商業地を形成します。また、居住機能の確保に留意しながら、主要幹線道路や生活幹線道路沿道の土地の高度利用を誘導し、周辺居住者の日常生活に密着した商業地として育成します。

複合系

●一般複合市街地

- 根津駅・千駄木駅周辺や茗荷谷駅・教育の森公園周辺、江戸川橋駅周辺の拠点商業地に隣接する地区などで、住宅や店舗などが共存する地区を、一般複合市街地として位置付けます。
- 拠点商業地に隣接する一般複合市街地は、拠点商業地と一体的になって、日常的な商業機能などと居住機能が共存する市街地を形成します。また、その他の一般複合市街地は、歩行空間の整備やオープンスペース*の創出などを進め、商業空間の整備や住環境の改善を進めます。

●住工共存市街地

- 千川通りの沿道地域（小石川・白山）と神田川沿いの地域（関口・水道）を、住宅と工場が共存する住工共存市街地として位置付けます。
- 住工共存市街地においては、工場の事業主及びマンションなどの建築主の双方が騒音、振動等による被害防止に配慮した建築や改修などを行うことによって、住宅と工場が共存する職住一体の良好な市街地を形成します。

●沿道型複合市街地

- 土地の複合的な利用が望ましい主要幹線道路や生活幹線道路沿道などを、沿道型複合市街地として位置付けます。
- 沿道型複合市街地は、居住機能と商業・業務機能などが共存する市街地を形成します。また、後背地に住宅市街地が広がる場合は、建築物の形態や配置、オープンスペース^{*}や緑地の配置を工夫するなど、住宅地への影響を少なくする配慮を行うものとします。

住居系

●住宅市街地

- 都心地域と、主要幹線道路や生活幹線道路沿道を除き、区内に大きく広がる住宅地が形成されている地区を、住宅市街地として位置付けます。
- 住宅市街地は、地域特性に応じ、生活利便性の維持・向上や住環境の改善、災害に強いまちづくりなどにより、良好な住宅地を形成します。

●低層住宅市街地

- 戸建住宅を中心とする閑静で良好な住宅地が形成されている地区を、低層住宅市街地として位置付けます。
- 低層住宅市街地は、宅地内の緑の保全と育成、オープンスペースの緑化などにより、現在の良好な住環境を保全します。

公園・庭園・寺社等

- 小石川後楽園、六義園、小石川植物園等の大規模緑地、街区公園^{*}をはじめとする小規模緑地、護国寺、根津神社といった寺社境内地などを、公園・庭園・寺社等として位置付けます。
- 大規模な公園・庭園は、区民が次代に引き継ぐ財産となるだけでなく、区のシンボル機能、レクリエーション機能、防災機能を果たすことから、緑の中核として、良好な住環境を維持するため保全します。また、寺社は地域の生活のより所として保全します。

公共公益施設・教育施設

- 区民の日常生活の利便性を支える行政施設や、教育施設、病院、文化施設などを、公共公益施設・教育施設として位置付けます。
- 大規模な公共公益施設・教育施設は、災害時にも重要な施設となるため保全します。「文教のまち」のシンボルとなる教育施設は、区全体の面積に占める割合が大きいことから、緑地の保全や緑化を誘導します。また、教育施設や病院などについては、情報や人材、施設などを生かし、地域のまちづくりを支援する取り組み（※1）を誘導します。

※1: 例えば、地域住民を対象とした講座の開催、地域への図書館などの施設・敷地等の開放、地域コミュニティ活動に関わる支援、アート・デザイン・音楽などによる地域文化の振興の支援、地域の教育・医療・福祉施設との連携などの取り組み。

2) 土地利用の誘導方針

- 良好な住環境や市街地が形成されている地域においては、地域特性に応じて、適切な土地利用を誘導します。
- 土地の有効利用を図る必要がある地区においては、都市計画道路など都市基盤の整備の状況を踏まえ、周辺との調和に配慮しながら、都市計画の合理的な見直しを検討します。
- 大規模敷地における機能更新等にあたっては、周辺と調和した土地利用や地域に貢献する機能を誘導しながら、必要に応じて都市計画の合理的な見直しを検討します。
- 再開発または大規模な建築物の建設または建替えを行う場合は、すでに稼働している地域冷暖房施設*のようなエネルギーの面的利用や緑化などによる、低炭素型まちづくり*を誘導します。
- 敷地細分化の抑制方策の検討を進め、良好な住環境を保全します。

図4-1 土地利用方針図(用途別区分)



複合市街地: 住宅・店舗・事務所などのいくつかの用途が共存する市街地

3) 建築物の高さに関する方針

○建築物の高さに関する方針を以下のように定め、建築物の高さを適切に誘導し、秩序ある市街地を形成します。

① 建築物の高さに関する市街地の区分と設定方針

○建築物の高さに関する市街地の区分を次のようにします。

都心型高層市街地	主として8階以上の高層建築物が、面的に広がる市街地
沿道型高層市街地	主として8階以上の高層建築物が、線的に建ち並ぶ市街地
中高層市街地	主として4～7階の中層建築物が建ち並ぶ中に、8階以上の高層建築物の立地が見られる市街地
低中層市街地	主として3階以下の低層建築物が広がる中に、4～7階の中層建築物の立地が見られる市街地
低層市街地	主として3階以下の低層建築物が広がる市街地

○都市核と都心地域の春日通り及び放射25号線以南は、高次の都市機能の一層の集積を図ります。特に商業・業務や都市型産業*の集積を進める必要があるため、主要幹線道路の後背地にある一部地区を除き、高層建築物の立地が面的に広がる都心型高層市街地とします。

○地域拠点及び生活拠点と、主要ネットワーク軸は、様々な機能の集積を図りながら拠点性を一層高め、また、区内外を結ぶ広域的な活力ある都市活動を支える必要があるため、高層建築物が建ち並ぶ、沿道型高層市街地とします。

○都心地域における主要幹線道路の後背地にある一部地区と、言問通りと補助180号線等を除く生活幹線道路沿道などは、活力ある都市活動を支える中高層市街地とします。

○土地利用方針における低層住宅市街地は、閑静で良好な住環境を保全していく必要があるため、低層市街地とします。

○都心型高層市街地、沿道型高層市街地、中高層市街地及び低層市街地以外の市街地は、住宅が中心となっており良好な住環境を維持していく必要があるため、低中層市街地とします。

②建築物の高さの最高限度の誘導方針

○次の3項目を目的として、建築物の高さの最高限度を誘導します。

- ①建築物の高さを適切に誘導し、良好なまち並み景観と秩序ある市街地を形成します。
- ②建築物の高さを制限することにより、良好な住環境を保全します。
- ③突出した高さの建築を抑制し、近隣紛争の防止を図ります。

○建築物の高さの最高限度は原則として、区内全域を対象として指定します。具体的な制限の数値については、都市計画を定める際に検討するものとし、都市計画（用途地域^{*}・容積率^{*}）の指定状況、道路幅員状況などを基本要件として設定するものとします。

○建築物の高さが大きく異なる市街地が隣接する場合は、高さの低い方の区分の市街地に配慮するものとします。また、文京区の魅力として高く評価できる歴史・文化的資源にも配慮するものとします。

○建築物の高さに関し、別途都市計画に定められている場合や一定規模以上の敷地であることなどの要件を満たし、かつ市街地環境の向上に資すると認められる場合などは、市街地の区分とは別に、建築物の高さを設定できるものとします。

図4-2 建築物の高さに関する方針図

