

千駄木駅周辺地区 まちづくり基本計画 (概要版)

<目 次>

1	まちづくり基本計画について	1
2	まちづくりの目標と基本的な考え方	3
3	部門別のまちづくり方針	4
4	商業地と住宅地のまちづくり方針	11
5	まちづくり基本方針図	21
6	まちづくり整備イメージの検討	23
7	まちづくりの実現化に向けて	29

2011年3月

文京区

1 まちづくり基本計画について

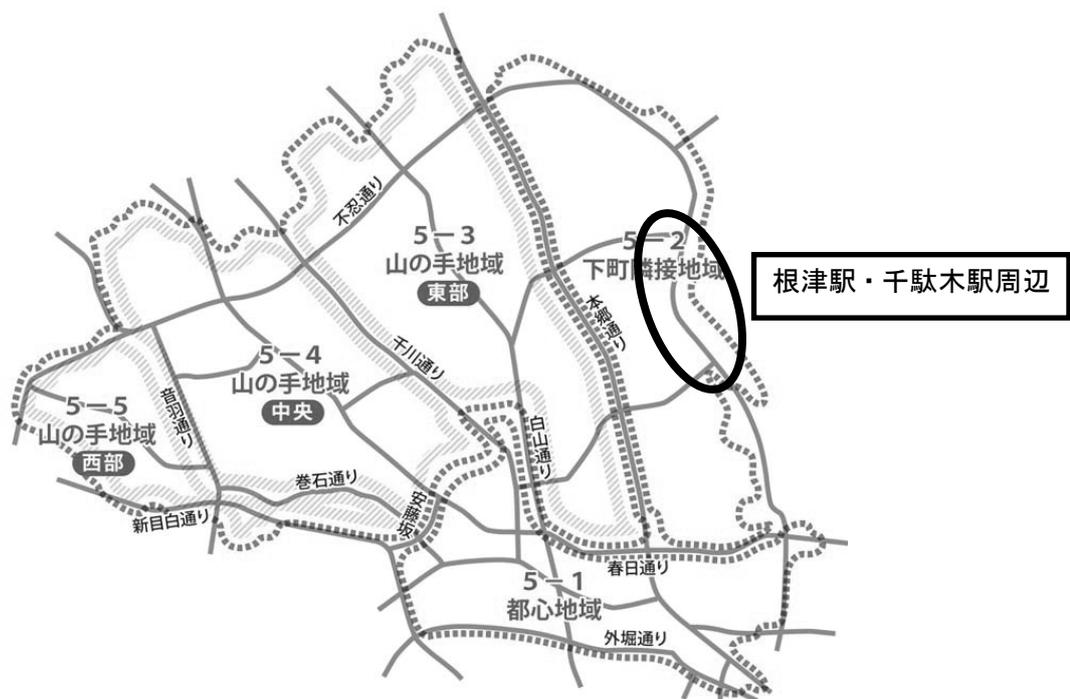
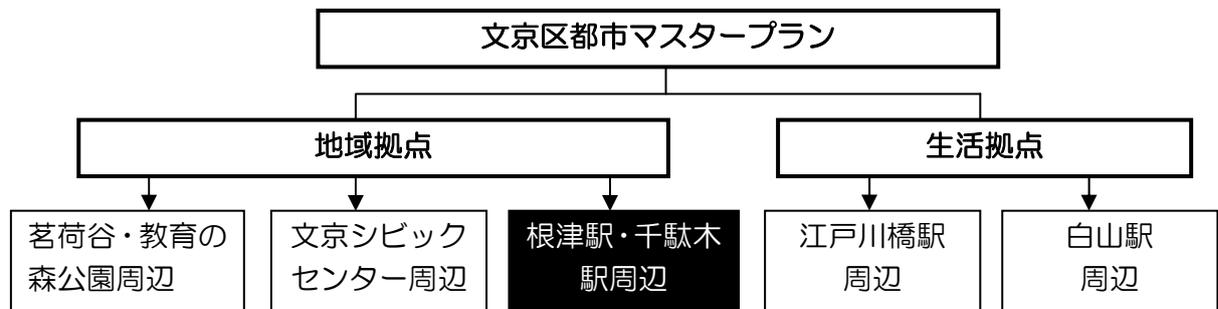
(1) 計画の位置づけ

根津駅・千駄木駅周辺は、「文京区都市マスタープラン」（平成23年改定）において下町隣接地域の地域拠点として位置づけられています。

本計画は、地域拠点である千駄木駅周辺地区のまちづくりについて、都市マスタープランをさらに詳細な計画としたものです。

(2) 計画の目的

地区住民と区が今後目指していく、千駄木駅周辺地区のまちづくりの基本的な方針となる計画を策定することを目的とします。



(3) 対象地区

本計画の対象区域は、千駄木二丁目全域及び千駄木三丁目 23 番～52 番の区域で、約 26.4ha です。
(以下「地区」という。)



(4) 計画策定の流れ

本計画の策定スケジュールは、次のとおりです。

【まちづくり基本計画策定の流れ】



2 まちづくりの目標と基本的な考え方

(1) まちづくりの目標

千駄木には、団子坂等の起伏に富んだ地形や、文豪ゆかりの史跡等の歴史あるまちの風景、住宅や店舗の軒先に並ぶ植栽、商店街や路地を介した地区住民相互の心温まるふれあいなど、地区を特徴づける個性があります。また、隣接する根津や谷中とともに、古き良き佇まいが残るまちの風景として多くの人々を引き付けています。

これらの地区の個性を生かし、まちの歴史や人と人のつながり、風情あるまち並み等を次世代に伝えるとともに、安心して快適なまちとしていくための目標を次のように設定します。

人と人、風情あるまちと歴史がつながる、安心して快適なまち

(2) まちづくりの基本的な考え方

まちづくりを進めるうえで、基本となる考え方を次のとおり示します。

○千駄木らしい魅力を守り育てるまちづくり

団子坂やへび道等の変化に富んだ風景、文豪ゆかりの史跡等の歴史を感じる資源や軒先の植栽、心温まる人のつながり等の地区の個性となる千駄木の魅力を守り育てるまちづくりを進めます。

○住宅と商業が共存した快適に暮らせるまちづくり

住宅と商業がバランスよく共存し、多様な世代が快適に暮らせる住環境づくりを進めます。

○風情あるまちの風景を生かした安全なまちづくり

木の風合いを残した住宅等、古き良き佇まいが残る風情あるまちの風景と防災性とが両立した安全なまちづくりを進めます。

○人と環境にやさしいまちづくり

高齢者や子ども、障害者等、誰もが生活しやすく、緑豊かで環境に配慮するまちづくりを進めます。

3 部門別のまちづくり方針

(1) 土地利用方針

1) 商業地

① 幹線道路沿道エリア

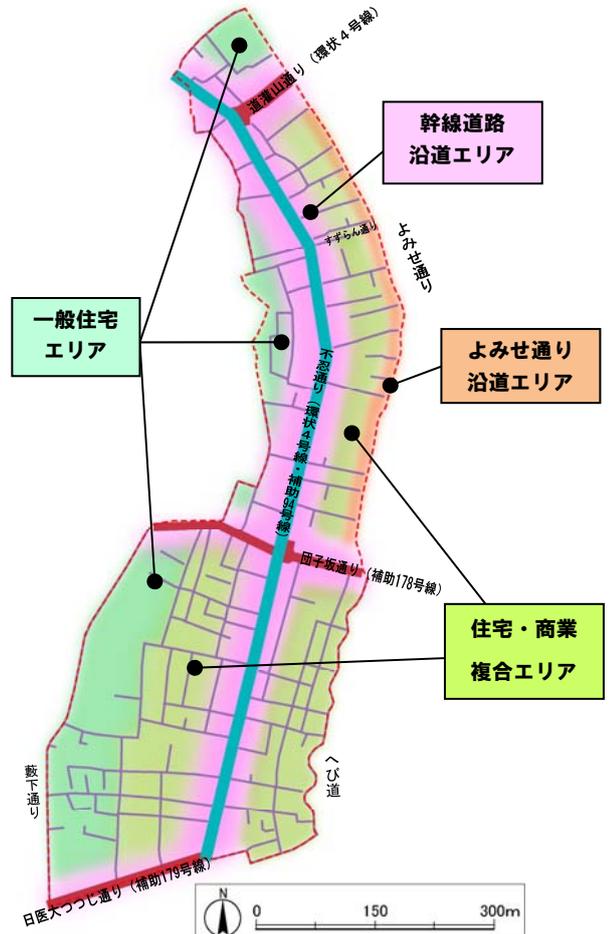
「幹線道路沿道のにぎわいと住環境が調和した 質の高い商業地の形成」

- 千駄木駅周辺や幹線道路沿道の特性を生かし、周辺居住者の日常的な商業機能及び業務機能を集積するとともに、広域的な観光・サービス機能を持つ商業地を形成します。
- 後背にある低中層住宅地に配慮しながら中高層化を進め、建築物の低層階は商業・業務機能、中層階以上は居住機能の確保を図ります。
- 大規模な開発にあたっては周辺環境と調和した土地利用に努め、質の高い商業地を形成します。

② よみせ通り沿道エリア

「懐かしい雰囲気と日常的なにぎわいを 楽しめる商業地の形成」

- 千駄木駅周辺居住者の生活に密着した商業地を形成します。
- 低中層のまち並みの景観形成を進め、建築物の低層階は商業機能の確保を図ります。
- 隣接する商業地と一体的な地域を形成している特性を生かし、懐かしい雰囲気と日常的なにぎわいを楽しめる商業地を形成します。



2) 住宅地

① 一般住宅エリア

「風情あるまち並みを継承し、災害に強く住みやすい住宅地の形成」

- 居住機能を主体とした住宅地としての土地利用を保全し、低中層の良好な住環境を形成します。
- 木の風合いを残した住宅等、風情あるまち並みの景観の継承を図ります。
- 建築物の共同化・協調化等を誘導することにより、オープンスペースの創出や歩行者空間の整備等を進め、防災性の向上と住環境の改善を図ります。

② 住宅・商業複合エリア

「風情あるまち並みと商業機能が共存する住宅地の形成」

- 居住機能と日常的な商業機能が共存した低中層の良好な市街地を形成します。
- 古き良き佇まいや親密な空間が残る風情あるまち並みの景観の継承を図ります。
- 建築物の共同化・協調化等を誘導することにより、オープンスペースの創出や歩行者空間の整備等を進め、防災性の向上と住環境の改善を図ります。

(2) 住宅・住環境形成の方針

「多様な世代が安心して快適に暮らせる住環境の形成」

住宅と商業がバランスよく共存した、安心して快適な住みやすい住環境を守り育てていきます。

また、良質な住まいづくりや住宅等のバリアフリー化を進めるとともに、高齢者や子ども、障害者等に対する思いやりや気遣いを大切に、多様な世代が暮らせる住環境の形成を図ります。

1) 地区にふさわしい住環境の形成

① 住みやすい住環境の維持・育成

ア) 住宅と商業がバランスよく共存した、住みやすい住環境を形成します。

イ) 快適で住みやすい住環境を維持・育成するため、建築物の建設等にあたっては、古き良き佇まいが残る風情あるまち並みの景観や地域コミュニティへの配慮、道路に面した部分の緑化等、周辺環境との調和に努めます。

ウ) 地区住民の身近なふれあいの場である路地空間を介した、安心感のある住環境の継承に努めます。

2) 安心できる住環境の形成

① 犯罪のない安心な住環境の形成

ア) 夜間に市街地内が暗くならないよう、街路灯の維持・管理等により、公園や市街地内の見通しの確保に努めます。

イ) 地区住民によるまちの見回り等の防犯活動や、公園やまちの美化活動等を通じて、犯罪の発生しにくい安心な住環境の形成を図ります。

② 地区住民のふれあいの場の形成

ア) 公園・公共施設は、地区住民がふれあいを深めるために交流できる空間として活用を図ります。

3) 多様な世代が暮らせる住まいづくり

① 良質な住まいづくり

ア) 多様な世代の生活スタイルや住まい方に対応できる良質な住まいづくりに努めます。

② 住宅等のバリアフリー化の推進

ア) 誰もが安全に暮らせるように、段差の解消等、住宅等のバリアフリー化を進め、高齢者や子ども、障害者等、誰もが暮らしやすい環境づくりに努めます。

(3) 道路・交通整備方針

「誰もが安全に歩けるみちづくり」

誰もが安全に歩けるよう、不忍通り等の幹線道路における歩道等のバリアフリー化や、歩行者等が安全に利用できる道路整備等を図ります。

また、誰もが安心して利用できる交通環境となるよう、公共交通機関のバリアフリー化や放置自転車対策を進めます。

<道路の区分>

道路の区分	道路の名称等	道路の役割
主要幹線道路	不忍通り（環状4号線・補助94号線） 道灌山通り（環状4号線）	都市間を連絡する広域の自動車交通の円滑な処理、都市防災等を担う道路。
生活幹線道路	団子坂通り（補助178号線） 日医大つつじ通り（補助179号線）	主要幹線道路を補完するとともに、都市内で発生する交通を処理する道路。
生活道路	上記以外の道路	市街地内の交通処理とともに、個々の宅地へのアクセスを確保する道路。

1)安全に歩けるみちづくり

①幹線道路のバリアフリー化の推進

ア) 不忍通りや団子坂通りは、都市計画道路事業の拡幅整備に合わせて、歩道の勾配改善や無電柱化等のバリアフリー化を図ります。

イ) 日医大つつじ通りは、歩道の勾配改善等のバリアフリー化を図ります。

②生活道路における安全性・快適性の確保

ア) 幅員4m未満の生活道路は、快適な住環境と災害時の安全性等を考慮して、建替え等に合わせて原則として幅員4m以上の道路幅員の確保を図ります。

イ) 市街地内の道路においては、歩行者等が安全で快適に利用できる道路の整備に努めます。

③環境に配慮した道路整備

ア) 道路整備にあたっては、雨水の地中への浸透や、路面温度を抑制する舗装等により、環境に配慮した整備を図ります。

イ) 道路の植栽は、潤いのある景観形成やヒートアイランド現象を抑制する役割を担うため、都市計画道路事業の拡幅整備に合わせて、幹線道路における街路樹や植樹帯の整備・保全・育成に努めます。

2)交通環境の改善

①公共交通機関のバリアフリー化等の推進

ア) 公共交通機関は、誰もが利用しやすいように、事業主体と連携してバリアフリー化等を図ります。

②自転車対策

ア) 関係機関等と連携して放置自転車対策を進めるとともに、自転車利用のマナー向上等の啓発活動等により、歩行者の安全性の確保と自転車の安全な利用環境づくりに努めます。

(4) 防災まちづくり整備方針

「風情あるまち並みとコミュニティを生かした防災まちづくり」

長年にわたって築かれてきた地区の古き良き佇まいが残る風情あるまち並みを生かしながら、災害時の建築物等の倒壊や延焼被害を未然に防ぐまちづくりを進めます。

また、災害時に応急活動を行いやすい環境を日頃から整えておくとともに、地域のコミュニティを生かして助け合いの意識を育みながら、災害に強いまちづくりを進めます。

1) 倒れない・燃えないまちづくり

①耐震化・不燃化の推進

- ア) 災害時に建築物の倒壊や延焼被害を防ぐため、建築物の耐震化・不燃化を進めます。
- イ) 緊急輸送道路に位置づけられている幹線道路の沿道は、延焼遮断帯・避難路の機能強化に向けた建築物の積極的な耐震化・不燃化を進めます。
- ウ) 崖や擁壁、ブロック塀等は、災害時の崩壊等による被害や避難・応急活動の停滞を防ぐため、崖・擁壁の適切な維持・管理、ブロック塀等の生垣化や安全対策に努めます。
- エ) 幹線道路沿道の建築物においては、看板・ガラス等の落下対策を図ります。

②まち並みを生かした木造住宅が密集する地域の改善

- ア) 古き良き佇まいが残る風情あるまち並みを生かしながら、防災性が向上する建築物の耐震化・不燃化を進めます。
- イ) 老朽化した木造住宅の密集する地域は、耐震化・不燃化を進めるとともに、建築物の共同化・協調化等を誘導しながらオープンスペースを創出する等、住環境の改善を図ります。

2) いつ起こるかわからない災害への備え

①避難・応急活動のしやすい環境づくり

- ア) 日常的な災害への備えとともに、災害時に避難・応急活動を円滑に実施できるよう、地区住民と区、消防等の関係機関が連携して地域の防災意識を向上させる取組みを進めます。
- イ) 学校は避難所としての機能の充実に努めるとともに、公園は地区住民の災害時の一時（いっとき）集合場所としての活用を図ります。
- ウ) 災害時の避難や消火活動等のため、行き止まり箇所を解消する通り抜け通路等の創出に努めます。
- エ) 井戸等を活用して、災害時に利用できる水の確保に努めます。
- オ) 大規模な開発等に伴うオープンスペースの創出と合わせた、地域で活用できる防災倉庫や貯水槽、消火器の設置等により、防災機能の強化に努めます。

②水害対策

- ア) 下水道等、治水の中心となる施設の整備と合わせて、道路・公園における透水性舗装や雨水貯留浸透施設の設置とともに、敷地内の雨水流出抑制対策を進めます。

(5) 商店街のまちづくり方針

「まちの歴史を伝え、にぎわいが連続する商店街づくり」

店舗等における人と人とのふれあいや交流のある商店街を将来にわたり継承し、まちの資源や通りごとの特徴を生かしながら、快適に買物を楽しめ、にぎわいが連続する商店街を形成します。

1) にぎわいが連続する快適な商店街の形成

① 連続的なにぎわい空間の形成

- ア) 商店街の建築物の低層階は店舗等とし、連続したにぎわい空間を形成します。
- イ) 店舗等の色彩や看板は、通りの個性を生かしながら、まち並みとの調和を図ります。

② 快適に買物を楽しめる空間の形成

- ア) 商店街が快適に買物を楽しめる空間となるように、商品や看板を設置するための店先となる敷地や自転車の駐車スペースの創出に努めるとともに、店先となる敷地内へのベンチや植栽の設置に努めます。

2) まちの資源を生かし、訪れる人にもやさしい商店街の形成

① 訪れる人にもやさしい商店街の形成

- ア) 商店街と周辺の観光資源等の回遊性を高められるように、観光ガイド等を活用し、情報の提供に努めます。
- イ) 誰もが利用しやすい買物空間となるよう、雨の日でも利用しやすい屋根や庇の敷地内への設置、店舗のバリアフリー化及び一般に利用できるトイレの提供等に努めます。

② まちの資源を生かした商店街の活性化

- ア) 千駄木・根津界わいの共催によるイベント等を通じて、地区住民の交流を深めるとともに、商店街の活性化を図ります。
- イ) まちの資源の活用により、商店街の魅力創出の工夫に努めます。

(6) 景観形成の方針

「風情ある風景を継承する景観まちづくり」

歴史の息吹が感じられる文豪ゆかりの施設や藪下通り等のみち、地区住民により大切に手入れされている地蔵や観音、木の風合いを残した住宅や軒先の植栽等、古き良き佇まいが残る風情ある風景を継承する景観を形成します。

また、緑化や路面舗装等による道路空間の景観形成や建築物の建設等に当たっての周辺環境との調和等、地域特性を生かした景観形成を進めます。

1)古き良き佇まいが残る風情ある風景の継承

①次世代に継承する景観の形成

ア) 文豪ゆかりの施設やみち等、歴史的・文化的なまちの資源を生かし、古き良き佇まいが残る風情ある風景を継承した景観形成を進めます。

2)地域特性を生かした景観形成

①道路空間の景観形成

ア) 不忍通り等の幹線道路は、都市計画道路事業の拡幅整備に合わせて、緑化等による道路空間の景観形成を進めます。

イ) ガードパイプ等の道路の附属物や路面の舗装は、まち並みの景観に調和したデザインとなるように努めます。

②まち並みに配慮した景観形成

ア) 建築物の建設等に当たっては、周辺環境との調和に配慮した景観形成に努めます。

イ) 大規模な開発に当たっては、良好なまち並みの景観を形成するための先導的な役割を果たすよう、誰もが利用できるオープンスペースの創出や緑化等に努めます。

③地域特性を生かした建築物の高さや形態

ア) 地域特性を生かした建築物の高さや形態については、地区計画等を活用したまちづくりの中で検討を進めます。

(7) 緑・公園整備方針

「まちの緑を連続させる緑化や安心して利用できる公園づくり」

道路に面して植栽が各所に並ぶ風情ある緑の景観を継承し、住宅や店舗等の道路に面した部分の小さな緑を連続させ、目に見える緑の量を増やしていきます。

また、建替え等に合わせて憩いのスペースの確保に努めるとともに、公園を誰もが利用しやすいようにきれいに保ち、大切に使います。

1) 敷地内の連続した緑化

① 道路に面した部分の緑化

ア) 敷地内の緑化にあたっては、道路から見える緑を連続させることに努め、潤いのあるまち並みを形成します。

イ) 敷下通りは、都市マスタープランにおいて緑と水のネットワーク軸として位置づけられており、沿道の敷地内における積極的な緑化に努めます。

ウ) 道路に面する敷地内への植栽の設置にあたっては、歩行者の通行や災害時の避難の妨げとならないよう適切な維持・管理に努めます。

2) 憩いの空間の創出と緑化

① 公共空間の緑化

ア) 公園や公共施設は、地区の憩いの空間となるよう、緑化に努めます。

② 道路空間の緑化

ア) 不忍通りや団子坂通り等の幹線道路は、都市計画道路事業の拡幅整備に合わせて、地区に合った樹種の街路樹や植樹帯等で緑化を図り、潤いのある道路空間を形成します。

③ 憩いの空間の創出

ア) 建築物の共同化・協調化等に合わせたオープンスペースの創出等により、地区住民の憩いの空間の創出に努めます。

3) 安心してきれいな公園づくり

① 協働による公園の管理

ア) 公園内の花壇の手入れや清掃等、地区住民と区が協働して公園の美化に努めます。

イ) 誰もが安心して公園を利用できるように、地区住民による公園内の見回り等、地区住民と区が協働して防犯対策を図ります。

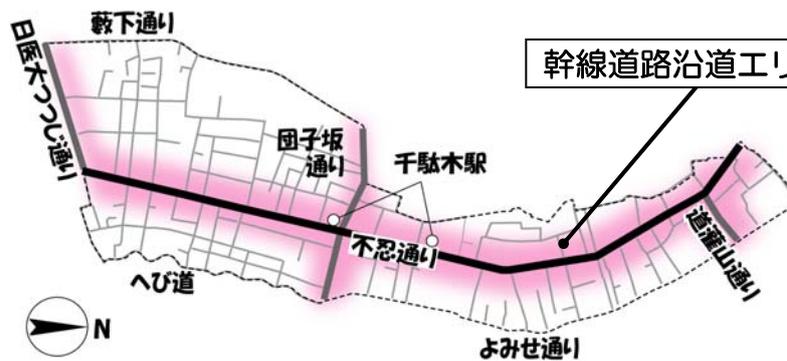
ウ) 夜間に公園内が暗くならないよう、公園灯の維持・管理等により、公園内の見通しの確保に努めます。

4 商業地と住宅地のまちづくり方針

(1) 商業地のまちづくり方針

1) 幹線道路沿道エリアのまちづくり方針

「幹線道路沿道のにぎわいと住環境が調和した質の高い商業地の形成」



① 住宅・住環境

- 住宅と商業がバランスよく共存した、住みやすい住環境を形成します。
- 快適で住みやすい住環境を維持・育成するため、建築物の建設等に当たっては、店舗等の連続するまち並みの景観や道路に面した部分の緑化、後背にある低中層住宅地への配慮等、周辺環境との調和に努めます。
- 沿道建築物の中層階以上は住宅関連の用途とし、多様な世代の生活スタイルや住まい方に対応できる良質な住まいづくりに努めます。

② 道路・交通

- 不忍通りや団子坂通りは、都市計画道路事業の拡幅整備に合わせて、歩道の勾配改善や無電柱化等のバリアフリー化を図ります。
- 道路の植栽は、潤いのある景観形成やヒートアイランド現象を抑制する役割を担うため、都市計画道路事業の拡幅整備に合わせて、幹線道路における街路樹や植樹帯の整備・保全・育成に努めます。
- 公共交通機関は、誰もが利用しやすいように、事業主体と連携してバリアフリー化等を図ります。
- 関係機関等と連携して放置自転車対策を進めるとともに、自転車利用のマナー向上等の啓発活動等により、歩行者の安全性の確保と自転車の安全な利用環境づくりに努めます。

③ 防災まちづくり

- 災害時に建築物の倒壊や延焼被害を防ぐため、建築物の耐震化・不燃化を進めます。
- 緊急輸送道路に位置づけられている不忍通りと道灌山通りの沿道は、延焼遮断帯・避難路の機能強化に向けた建築物の積極的な耐震化・不燃化を進め、日医大つつじ通りと団子坂通りの沿道は、延焼遮断帯・避難路に準ずる道路としての機能強化に向けて、建築物の耐震化・不燃化を進めます。

- 幹線道路沿道の建築物においては、看板・ガラス等の落下対策を図ります。
- 日常的な災害への備えとともに、災害時に避難・応急活動を円滑に実施できるよう、地区住民と区、消防等の関係機関が連携して地域の防災意識を向上させる取組みを進めます。
- 井戸等を活用して、災害時に利用できる水の確保に努めます。
- 大規模な開発等に伴うオープンスペースの創出と合わせた、地域で活用できる防災倉庫や貯水槽、消火器の設置等により、防災機能の強化に努めます。
- 下水道等、治水の中心となる施設の整備と合わせて、道路・公園における透水性舗装や雨水貯留浸透施設の設置とともに、敷地内の雨水流出抑制対策を進めます。

④商店街

- 商店街の建築物の低層階は店舗等とし、連続したにぎわい空間を形成します。
- 店舗等の色彩や看板は、通りの個性を生かしながら、まち並みとの調和を図ります。
- 商店街が快適に買物を楽しめる空間となるように、商品や看板を設置するための店先となる敷地や自転車の駐車スペースの創出に努めるとともに、店先となる敷地内では、質の高い空間を演出するベンチや植栽の設置に努めます。
- 誰もが利用しやすい買物空間となるよう、雨の日でも利用しやすい屋根や庇の敷地内への設置、店舗のバリアフリー化及び一般に利用できるトイレの提供等に努めます。
- 平和地蔵尊等まちの資源の活用により、商店街の魅力創出の工夫に努めます。

⑤景観形成

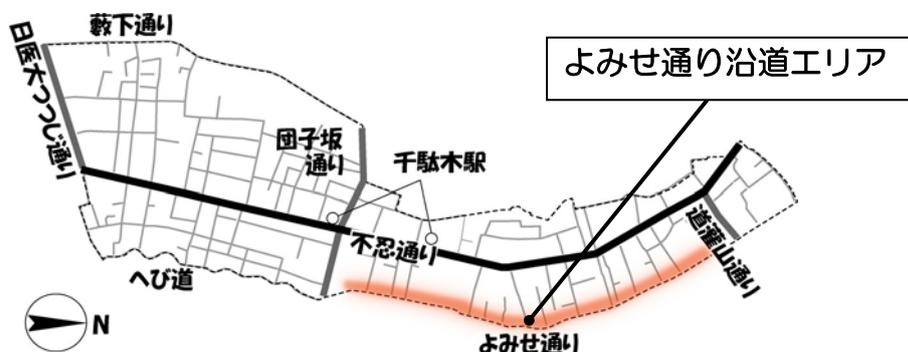
- 不忍通りや団子坂通り等の幹線道路は、都市計画道路事業の拡幅整備に合わせて、緑化等による道路空間の景観形成を進めます。
- ガードパイプ等の道路の附属物や路面の舗装は、まち並みの景観に調和したデザインとなるように努めます。
- 建築物の建設等にあたっては、商店街のまち並みの景観や後背にある低中層住宅地との調和に配慮した景観形成に努めます。
- 大規模な開発にあたっては、良好なまち並みの景観を形成するための先導的な役割を果たすよう、誰もが利用できるオープンスペースの創出や緑化等に努めます。
- 周囲のまち並みと調和し、後背にある低中層住宅地へ配慮した建築物の高さや形態については、地区計画等を活用したまちづくりの中で検討を進めます。

⑥緑・公園

- 敷地内の緑化にあたっては、道路から見える緑を連続させることに努め、潤いのあるまち並みを形成します。
- 道路に面する敷地内への植栽の設置にあたっては、歩行者の通行や災害時の避難の妨げとならないよう適切な維持・管理に努めます。
- 不忍通りや団子坂通り等の幹線道路は、都市計画道路事業の拡幅整備に合わせて、地区に合った樹種の街路樹や植樹帯等で緑化を図り、潤いのある道路空間を形成します。
- 建築物の共同化・協調化等に合わせたオープンスペースの創出等により、地区住民の憩いの空間の創出に努めます。

2)よみせ通り沿道エリアのまちづくり方針

「懐かしい雰囲気と日常的なにぎわいを楽しめる商業地の形成」



①住宅・住環境

- 住宅と商業がバランスよく共存した、住みやすい住環境を形成します。
- 快適で住みやすい住環境を維持・育成するため、建築物の建設等にあたっては、店舗等の連続性や懐かしい雰囲気が残る風情あるまち並みの景観、敷地内の緑化、後背にある住宅地への配慮等、周辺環境との調和に努めます。
- 多様な世代の生活スタイルや住まい方に対応できる良質な住まいづくりに努めます。

②道路・交通

- 関係機関等と連携して放置自転車対策を進めるとともに、自転車利用のマナー向上等の啓発活動等により、歩行者の安全性の確保と自転車の安全な利用環境づくりに努めます。

③防災まちづくり

- 災害時に建築物の倒壊や延焼被害を防ぐため、建築物の耐震化・不燃化を進めます。
- 懐かしい雰囲気が残る風情あるまち並みを生かしながら、防災性が向上する建築物の耐震化・不燃化を進めます。
- 日常的な災害への備えとともに、災害時に避難・応急活動を円滑に実施できるよう、地区住民と区、消防等の関係機関が連携して地域の防災意識を向上させる取組みを進めます。
- 井戸等を活用して、災害時に利用できる水の確保に努めます。
- 大規模な開発等に伴うオープンスペースの創出と合わせた、地域で活用できる防災倉庫や貯水槽、消火器の設置等により、防災機能の強化に努めます。
- 下水道等、治水の中心となる施設の整備と合わせて、道路・公園における透水性舗装や雨水貯留浸透施設の設置とともに、敷地内の雨水流出抑制対策を進めます。

④商店街

- 商店街の建築物の低層階は店舗等とし、連続したにぎわい空間を形成します。
- 店舗等の色彩や看板は、隣接する商店街との連続性や、懐かしい雰囲気が残る風情あるまち並みとの調和を図ります。
- 商店街が快適に買物を楽しめる空間となるように、商品や看板を設置するための店先となる敷地や自転車の駐車スペースの創出に努めるとともに、店先となる敷地内ではまち並みに配慮したデザイン・素材のベンチや植栽の設置に努めます。
- 誰もが利用しやすい買物空間となるよう、雨の日でも利用しやすい屋根や庇の敷地内への設置、店舗のバリアフリー化及び一般に利用できるトイレの提供等に努めます。
- よみせ通りの名前の由来等を生かした景観形成の工夫や延命地藏尊等まちの資源の活用により、商店街の魅力創出の工夫に努めます。
- 周辺地域と連続したにぎわい空間の形成にあたっては、隣接する商店街と連携しながら、よみせ通りの個性を生かした商店街の形成を図ります。

⑤景観形成

- 延命地藏尊等、歴史的・文化的なまちの資源を生かし、懐かしい雰囲気が残る風情ある風景を継承した景観形成を進めます。
- 建築物の建設等にあたっては、懐かしい雰囲気が残る店舗等、風情あるまち並みの景観との調和に配慮した景観形成に努めます。
- 大規模な開発にあたっては、良好なまち並みの景観を形成するための先導的な役割を果たすよう、誰もが利用できるオープンスペースの創出や緑化等に努めます。
- 地域特性を生かした建築物の高さや形態については、地区計画等を活用したまちづくりの中で検討を進めます。

⑥緑・公園

- 敷地内の緑化にあたっては、道路から見える緑を連続させることに努め、潤いのあるまち並みを形成します。
- 道路に面する敷地内への植栽の設置にあたっては、歩行者の通行や災害時の避難の妨げとならないよう適切な維持・管理に努めます。
- 建築物の共同化・協調化等に合わせたオープンスペースの創出等により、地区住民の憩いの空間の創出に努めます。

商業地のまちづくり方針図

幹線道路沿道エリア

「幹線道路沿道のにぎわいと住環境が調和した質の高い商業地の形成」

【住宅・住環境】

- 建築物は後背にある低中層住宅地等周辺環境と調和
- 沿道建築物の中層階以上を住宅関連の用途とした良質な住まいづくり

【道路・交通】

- 不忍通りや団子坂通りにおける歩道の勾配改善や無電柱化等のバリアフリー化
- 幹線道路における街路樹や植樹帯の整備・保全・育成
- 公共交通機関のバリアフリー化等

【防災まちづくり】

- 不忍通りや道灌山通りの沿道における延焼遮断帯・避難路の機能強化に向けた建築物の積極的な耐震化・不燃化の推進、日医大つつじ通りや団子坂通りの沿道における延焼遮断帯・避難路に準ずる道路としての機能強化に向けた建築物の耐震化・不燃化の推進
- 幹線道路沿道の建築物における看板・ガラス等の落下対策

【商店街】

- 店舗等の色彩や看板は、通りの個性を生かしながらまち並みと調和
- 商品や看板を設置する店先の敷地や自転車の駐車スペースの創出、店先の敷地内への質の高い空間を演出するベンチや植栽の設置
- 平和地蔵尊等まちの資源を生かした商店街の魅力創出の工夫

【景観形成】

- 緑化等による道路空間の景観形成
- まち並みの景観と調和した道路の附属物や路面舗装のデザイン

【緑・公園】

- 地区に合った樹種の街路樹・植樹帯等による緑化

地区共通のまちづくり方針

【防災まちづくり】

- 建築物の耐震化・不燃化の推進
- 地区住民と区、関係機関の連携による地域の防災意識の向上
- 井戸等の活用による災害時に利用できる水の確保
- オープンスペースの創出と合わせた、地域で活用できる防災倉庫の設置等による防災機能の強化

【道路・公園や敷地内の雨水流出抑制対策の推進】

【景観形成】

- 地域特性を生かした建築物の高さや形態の検討

【緑・公園】

- 道路から見える緑を連続させる敷地内の緑化
- 道路に面する敷地内の植栽の適切な維持・管理
- 建築物の共同化・協調化等に合わせた地区住民の憩いの空間の創出

商業地共通のまちづくり方針

【住宅・住環境】

- 住宅と商業がバランスよく共存した住環境の形成

【道路・交通】

- 歩行者の安全性の確保と自転車の安全な利用環境づくり

【商店街】

- 建築物の低層階を店舗等とした連続したにぎわい空間の形成
- 雨の日でも利用しやすい屋根や庇の敷地内への設置、店舗のバリアフリー化等

【景観形成】

- 大規模な開発にあたってはオープンスペースの創出や緑化等による良好なまち並みの景観形成

よみせ通り沿道エリア

「懐かしい雰囲気と日常的ににぎわいを楽しめる商業地の形成」

【住宅・住環境】

- 多様な世代の生活スタイルや住まい方に対応できる良質な住まいづくり
- 建築物は店舗等の連続性や懐かしい雰囲気が残る風情あるまち並みの景観等周辺環境と調和

【商店街】

- 店舗等の色彩や看板は、隣接する商店街との連続性や懐かしい雰囲気が残る風情あるまち並みと調和
- 商品や看板を設置する店先の敷地や自転車の駐車スペースの創出、店先の敷地内へのまち並みに配慮したデザインや素材のベンチ、植栽の設置
- 延命地蔵尊等まちの資源を生かした商店街の魅力創出の工夫
- 隣接する商店街と連携しながら個性を生かした商店街の形成

【景観形成】

- 延命地蔵尊等まちの資源を生かした景観形成



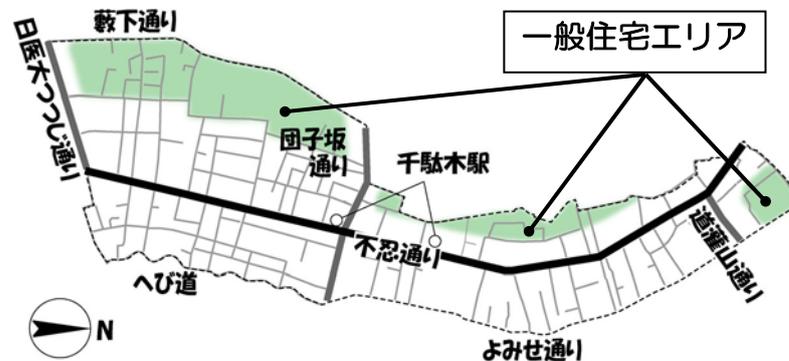
< 凡例 >

- 地区区域
- 幹線道路沿道エリア
- 主要幹線道路
- 公共公益施設
- 商店街
- よみせ通り沿道エリア
- 生活幹線道路
- 公園・緑地
- 神社

(2)住宅地のまちづくり方針

1)一般住宅エリアのまちづくり方針

「風情あるまち並みを継承し、災害に強く住みやすい住宅地の形成」



①住宅・住環境

- 住宅を中心とした住みやすい住環境を形成します。
- 建築物の建設等にあたっては、木の風合いを残した住宅等の風情あるまち並みの景観や地域コミュニティへの配慮、道路に面した部分の緑化等、周辺環境との調和に努めます。
- 汐見小学校や第八中学校、汐見児童遊園は、地区住民がふれあいを深めるために交流できる空間として活用を図ります。
- 多様な世代の生活スタイルや住まい方に対応できる良質な住まいづくりに努めます。

②道路・交通

- 幅員4m未満の生活道路は、快適な住環境と災害時の安全性等を考慮して、建替え等に合わせて原則として幅員4m以上の道路幅員の確保を図ります。
- 市街地内の道路においては、歩行者等が安全で快適に利用できる道路の整備に努めます。なお、千駄木二丁目の道路における自動車のスピードを抑える工夫等、歩行者等が安全かつ安心して利用できる道路の整備については、コミュニティ道路整備の中で検討を進めます。

③防災まちづくり

- 災害時に建築物の倒壊や延焼被害を防ぐため、建築物の耐震化・不燃化を進めます。
- 崖や擁壁、ブロック塀等は、災害時の崩壊等による被害や避難・応急活動の停滞を防ぐため、崖・擁壁の適切な維持・管理、ブロック塀等の生垣化や安全対策に努めます。
- 幹線道路の背後にある住宅地では、木の風合いを残した住宅等、風情あるまち並みを生かしながら、防災性が向上する建築物の耐震化・不燃化を進めます。
- 老朽化した木造住宅の密集する地域は、耐震化・不燃化を進めるとともに、建築物の共同化・協調化等を誘導しながらオープンスペースを創出する等、住環境の改善を図ります。

- 日常的な災害への備えとともに、災害時に避難・応急活動を円滑に実施できるよう、地区住民と区、消防等の関係機関が連携して地域の防災意識を向上させる取組みを進めます。
- 汐見小学校や第八中学校は避難所としての機能の充実に努めるとともに、汐見児童遊園は地区住民の災害時の一時（いっとき）集合場所としての活用を図ります。
- 災害時の避難や消火活動等のため、行き止まり箇所を解消する通り抜け通路等の創出に努めます。
- 井戸等を活用して、災害時に利用できる水の確保に努めます。
- 大規模な開発等に伴うオープンスペースの創出と合わせた、地域で活用できる防災倉庫や貯水槽、消火器の設置等により、防災機能の強化に努めます。
- 下水道等、治水の中心となる施設の整備と合わせて、道路・公園における透水性舗装や雨水貯留浸透施設の設置とともに、敷地内の雨水流出抑制対策を進めます。

④景観形成

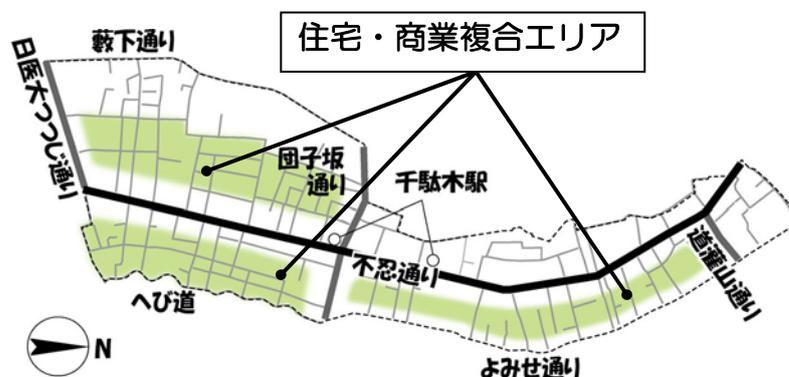
- 文豪ゆかりの施設や藪下通り等、歴史的・文化的なまちの資源を生かし、木の風合いを残した住宅等の風情ある風景を継承した景観形成を進めます。
- 建築物の建設等にあたっては、木の風合いを残した住宅や軒先に並んだ植栽等、風情あるまち並みとの調和に配慮した景観形成に努めます。
- 住宅地にふさわしい建築物の高さや形態については、地区計画等を活用したまちづくりの中で検討を進めます。

⑤緑・公園

- 敷地内の緑化にあたっては、道路から見える緑を連続させることに努め、潤いのあるまち並みを形成します。
- 藪下通りは、都市マスタープランにおいて緑と水のネットワーク軸として位置づけられており、沿道の敷地内における積極的な緑化に努めます。
- 道路に面する敷地内への植栽の設置にあたっては、歩行者の通行や災害時の避難の妨げとならないよう適切な維持・管理に努めます。
- 汐見小学校や第八中学校、汐見児童遊園は、地区の憩いの空間となるよう、緑化に努めます。
- 建築物の共同化・協調化等に合わせたオープンスペースの創出等により、地区住民の憩いの空間の創出に努めます。

2)住宅・商業複合エリアのまちづくり方針

「風情あるまち並みと商業機能が共存する住宅地の形成」



①住宅・住環境

- 住宅と日常生活に密着した商業とがバランスよく共存した、住みやすい住環境を形成します。
- 建築物の建設等にあたっては、古き良き佇まいや親密な空間が残る風情あるまち並みの景観や道路に面した部分の緑化、店舗の場合は店舗・看板のデザインや騒音等についての周辺の住環境への配慮等、周辺環境との調和に努めます。
- 地区住民の身近なふれあいの場である路地空間を介した、安心感のある住環境の継承に努めます。
- 千駄木二丁目児童遊園、千駄木三丁目児童遊園やしおみ保育園は、地区住民がふれあいを深めるために交流できる空間として活用を図ります。
- 多様な世代の生活スタイルや住まい方に対応できる良質な住まいづくりに努めます。

②道路・交通

- 幅員4m未満の生活道路は、快適な住環境と災害時の安全性等を考慮して、建替え等に合わせ原則として幅員4m以上の道路幅員の確保を図ります。
- 市街地内の道路においては、歩行者等が安全で快適に利用できる道路の整備に努めます。なお、千駄木二丁目における歩行者等が安全かつ安心して利用できる道路の整備については、コミュニティ道路整備の中で検討を進めます。

③防災まちづくり

- 災害時に建築物の倒壊や延焼被害を防ぐため、建築物の耐震化・不燃化を進めます。
- ブロック塀等は、災害時の倒壊等による被害や避難・応急活動の停滞を防ぐため、ブロック塀等の生垣化や安全対策に努めます。
- 幹線道路の背後にある住宅地では、古き良き佇まいや親密な空間が残る風情あるまち並みを生かしながら、防災性が向上する建築物の耐震化・不燃化を進めます。

- 老朽化した木造住宅の密集する地域は、耐震化・不燃化を進めるとともに、建築物の共同化・協調化等を誘導しながらオープンスペースを創出する等、住環境の改善を図ります。
- 日常的な災害への備えとともに、災害時に避難・応急活動を円滑に実施できるよう、地区住民と区、消防等の関係機関が連携して地域の防災意識を向上させる取組みを進めます。
- 千駄木二丁目児童遊園、千駄木三丁目児童遊園は、地区住民の災害時の一時（いっとき）集合場所としての活用を図ります。
- 災害時の避難や消火活動等のため、行き止まり箇所を解消する通り抜け通路等の創出に努めます。
- 井戸等を活用して、災害時に利用できる水の確保に努めます。
- 大規模な開発等に伴うオープンスペースの創出と合わせた、地域で活用できる防災倉庫や貯水槽、消火器の設置等により、防災機能の強化に努めます。
- 下水道等、治水の中心となる施設の整備と合わせて、道路・公園における透水性舗装や雨水貯留浸透施設の設置とともに、敷地内の雨水流出抑制対策を進めます。

④景観形成

- 住宅地に残る稲荷等、歴史的・文化的なまちの資源を生かし、古き良き佇まいや親密な空間が残る風情ある風景を継承した景観形成を進めます。
- 建築物の建設等にあたっては、古き良き佇まいを残した住宅や軒先に並んだ植栽等、風情あるまち並みや、地区住民の身近なふれあいの場として継承されてきた路地空間との調和に配慮した景観形成に努めます。
- 住宅地にふさわしい建築物の高さや形態については、地区計画等を活用したまちづくりの中で検討を進めます。

⑤緑・公園

- 敷地内の緑化にあたっては、道路から見える緑を連続させることに努め、潤いのあるまち並みを形成します。
- 道路に面する敷地内への植栽の設置にあたっては、歩行者の通行や災害時の避難の妨げとならないよう適切な維持・管理に努めます。
- 千駄木二丁目児童遊園、千駄木三丁目児童遊園は、地区の憩いの空間となるよう、緑化に努めます。
- 建築物の共同化・協調化等に合わせたオープンスペースの創出等により、地区住民の憩いの空間の創出に努めます。
- 千駄木二丁目児童遊園、千駄木三丁目児童遊園は、公園内の花壇の手入れや清掃等、地区住民と区が協働して公園の美化に努めます。

住宅地のまちづくり方針図

一般住宅エリア

「風情あるまち並みを継承し、災害に強く住みやすい住宅地の形成」

【住宅・住環境】

- 住宅を中心とした住みやすい住環境の形成
- 建築物は木の風合いを残した住宅等の風情あるまち並みの景観等周辺環境と調和
- 汐見小学校や第八中学校、汐見児童遊園は地区住民がふれあいを深めるために交流できる空間として活用

【道路・交通】

- 千駄木二丁目における自動車のスピードを抑える工夫等は、コミュニティ道路整備の中で検討

【防災まちづくり】

- 崖・擁壁の適切な維持・管理
- 汐見小学校や第八中学校は避難所としての機能の充実、汐見児童遊園は災害時の一時（いっとき）集合場所としての活用

【景観形成】

- 文豪ゆかりの施設や藪下通り等まちの資源を生かした景観形成

【緑・公園】

- 藪下通り沿道の敷地内における積極的な緑化
- 汐見小学校や第八中学校、汐見児童遊園の緑化

住宅・商業複合エリア

「風情あるまち並みと商業機能が共存する住宅地の形成」

【住宅・住環境】

- 住宅と生活に密着した商業とがバランスよく共存した住環境の形成
- 建築物は古き良き佇まいが残る風情あるまち並みの景観等周辺環境と調和、店舗は周辺の住環境と調和
- 路地空間を介した安心感のある住環境の継承
- 千駄木二丁目児童遊園、千駄木三丁目児童遊園やしおみ保育園は地区住民がふれあいを深めるために交流できる空間として活用

【道路・交通】

- 千駄木二丁目における歩行者等が安全かつ安心して利用できる道路整備は、コミュニティ道路整備の中で検討

【防災まちづくり】

- 千駄木二丁目児童遊園、千駄木三丁目児童遊園は災害時の一時（いっとき）集合場所としての活用

【景観形成】

- 住宅地に残る稲荷等まちの資源を生かした景観形成

【緑・公園】

- 千駄木二丁目児童遊園、千駄木三丁目児童遊園の緑化
- 千駄木二丁目児童遊園、千駄木三丁目児童遊園の地区住民と区の協働による公園の美化

地区共通のまちづくり方針

【防災まちづくり】

- 建築物の耐震化・不燃化の推進
- 地区住民と区、関係機関の連携による地域の防災意識の向上
- 井戸等の活用による災害時に利用できる水の確保
- オープンスペースの創出と合わせた、地域で活用できる防災倉庫の設置等による防災機能の強化
- 道路・公園や敷地内の雨水流出抑制対策の推進

【景観形成】

- 地域特性を生かした建築物の高さや形態の検討

【緑・公園】

- 道路から見える緑を連続させる敷地内の緑化
- 道路に面する敷地内の植栽の適切な維持・管理
- 建築物の共同化・協調化等に合わせた地区住民の憩いの空間の創出

住宅地共通のまちづくり方針

【住宅・住環境】

- 多様な世代の生活スタイルや住まい方に対応できる良質な住まいづくり

【道路・交通】

- 生活道路における幅員4m以上の道路幅員の確保

【防災まちづくり】

- ブロック塀等の生垣化や安全対策
- 風情あるまち並みを生かした建築物の耐震化・不燃化の推進
- 建築物の共同化・協調化による老朽化した木造住宅の密集地域の改善
- 行き止まり箇所を解消する通り抜け通路等の創出



< 凡例 >

- : 地区区域
- : 一般住宅エリア
- : 住宅・商業複合エリア
- : 生活道路
- : 公共公益施設
- : 公園・緑地
- : 神社

よみせ通り沿道エリア

「懐かしい雰囲気と日常的なにぎわいを楽しめる商業地の形成」

- 建築物は店舗等の連続性や懐かしい雰囲気が残る風情あるまち並みの景観等周辺環境と調和
- 店舗等の色彩や看板は、隣接する商店街との連続性や懐かしい雰囲気が残る風情あるまち並みと調和
- 商品や看板を設置する店先の敷地や自転車の駐車スペースの創出、店先の敷地内へのまち並みに配慮したデザインや素材のベンチ、植栽の設置
- 延命地蔵尊等まちの資源を生かした商店街の魅力創出の工夫や景観形成
- 隣接する商店街と連携しながら個性を生かした商店街の形成

地区共通のまちづくり方針

- 建築物の耐震化・不燃化の推進
- 地区住民と区、関係機関の連携による地域の防災意識の向上
- 井戸等の活用による災害時に利用できる水の確保
- オープンスペースの創出と合わせた、地域で活用できる防災倉庫の設置等による防災機能の強化
- 道路・公園や敷地内の雨水流出抑制対策の推進
- 地域特性を生かした建築物の高さや形態の検討
- 道路から見える緑を連続させる敷地内の緑化
- 道路に面する敷地内の植栽の適切な維持・管理
- 建築物の共同化・協調化等に合わせた地区住民の憩いの空間の創出

住宅・商業複合エリア

「風情あるまち並みと商業機能が共存する住宅地の形成」

- 住宅と生活に密着した商業とがバランスよく共存した住環境の形成
- 建築物は古き良き佇まいが残る風情あるまち並みの景観等周辺環境と調和、店舗は周辺の住環境と調和
- 路地空間を介した安心感のある住環境の継承
- 住宅地に残る稲荷等まちの資源を生かした景観形成

商業地共通のまちづくり方針

- 住宅と商業がバランスよく共存した住環境の形成
- 歩行者の安全性の確保と自転車の安全な利用環境づくり
- 建築物の低層階を店舗等とした連続したにぎわい空間の形成
- 雨の日でも利用しやすい屋根や庇の敷地内への設置、店舗のバリアフリー化等
- 大規模な開発にあたってはオープンスペースの創出や緑化等による良好なまち並みの景観形成

団子坂通り

- 歩道の勾配改善や無電柱化等のバリアフリー化
- 街路樹や植樹帯の整備・保全・育成
- 延焼遮断帯・避難路に準ずる道路としての機能強化に向けた建築物の耐震化・不燃化の推進
- 幹線道路沿道の建築物における看板・ガラス等の落下対策

住宅地共通のまちづくり方針

- 多様な世代の生活スタイルや住まい方に対応できる良質な住まいづくり
- 生活道路における幅員4m以上の道路幅員の確保
- ブロック塀等の生垣化や安全対策
- 風情あるまち並みを生かした建築物の耐震化・不燃化の推進
- 建築物の共同化・協調化等による老朽化した木造住宅の密集地域の改善
- 行き止まり箇所を解消する通り抜け通路等の創出

公園・緑地

- 地区住民がふれあいを深めるために交流できる空間として活用
- 災害時の一時（いっとき）集合場所としての活用
- 地区の憩いの空間として緑化
- 地区住民と区の協働による公園の美化
- 公園灯の維持・管理等による公園内の見通しの確保

公共施設

- 地区住民がふれあいを深めるために交流できる空間として活用
- 学校の避難所としての機能の充実
- 地区の憩いの空間として緑化

6 まちづくり整備イメージの検討

(1) 本章の位置づけについて

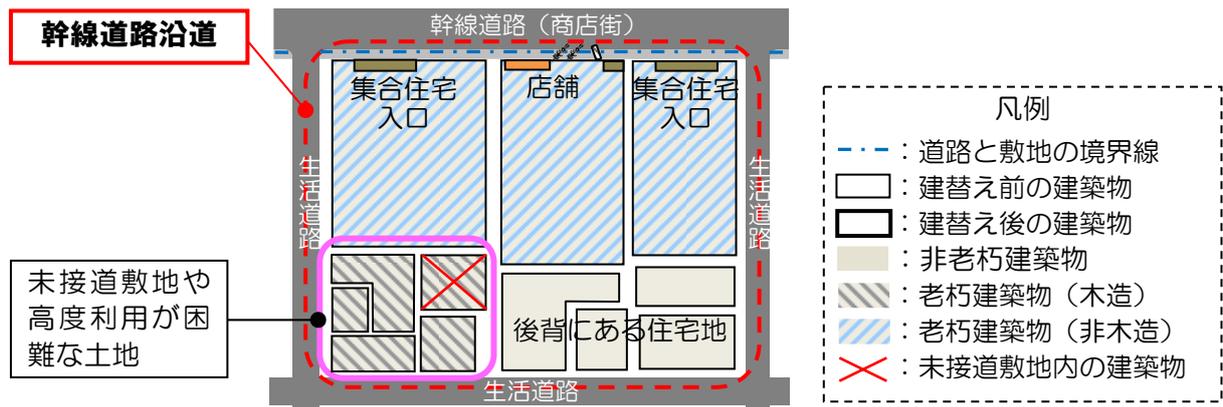
まちづくりの方針に基づき整備した場合の、整備イメージを示したものです。

(2) 整備イメージの検討

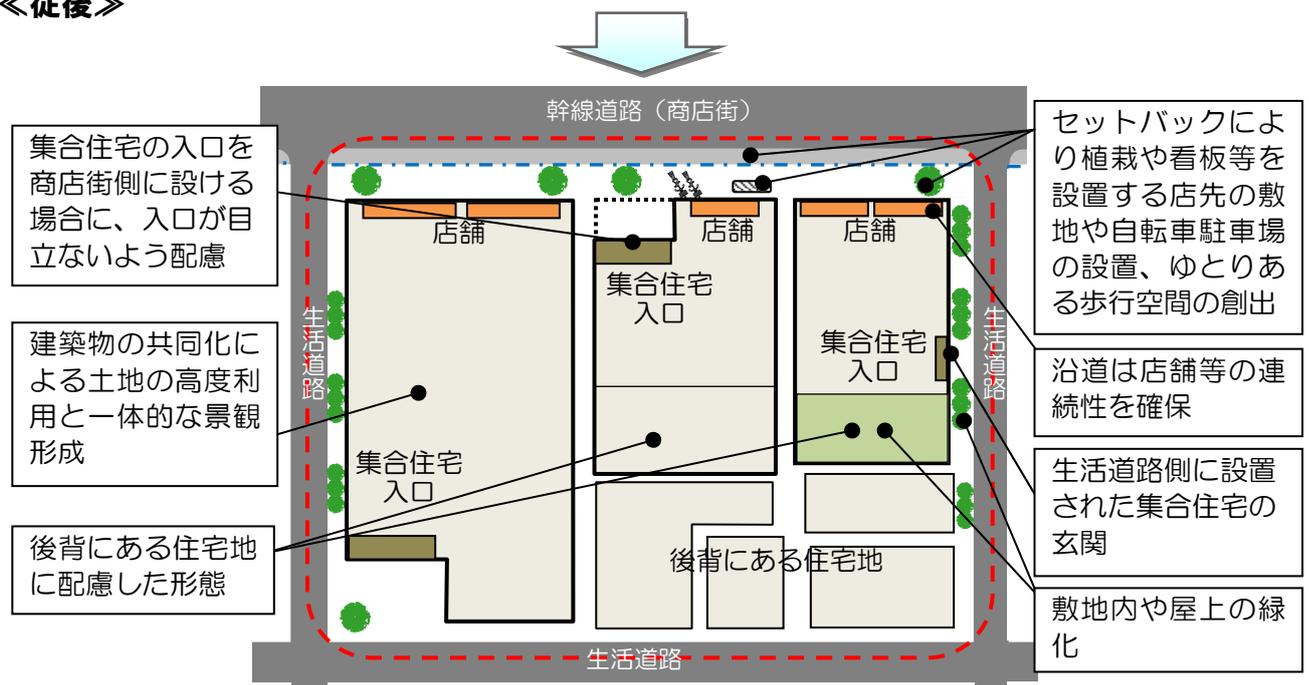
1) 幹線道路沿道の建築物の更新と景観形成の整備イメージ

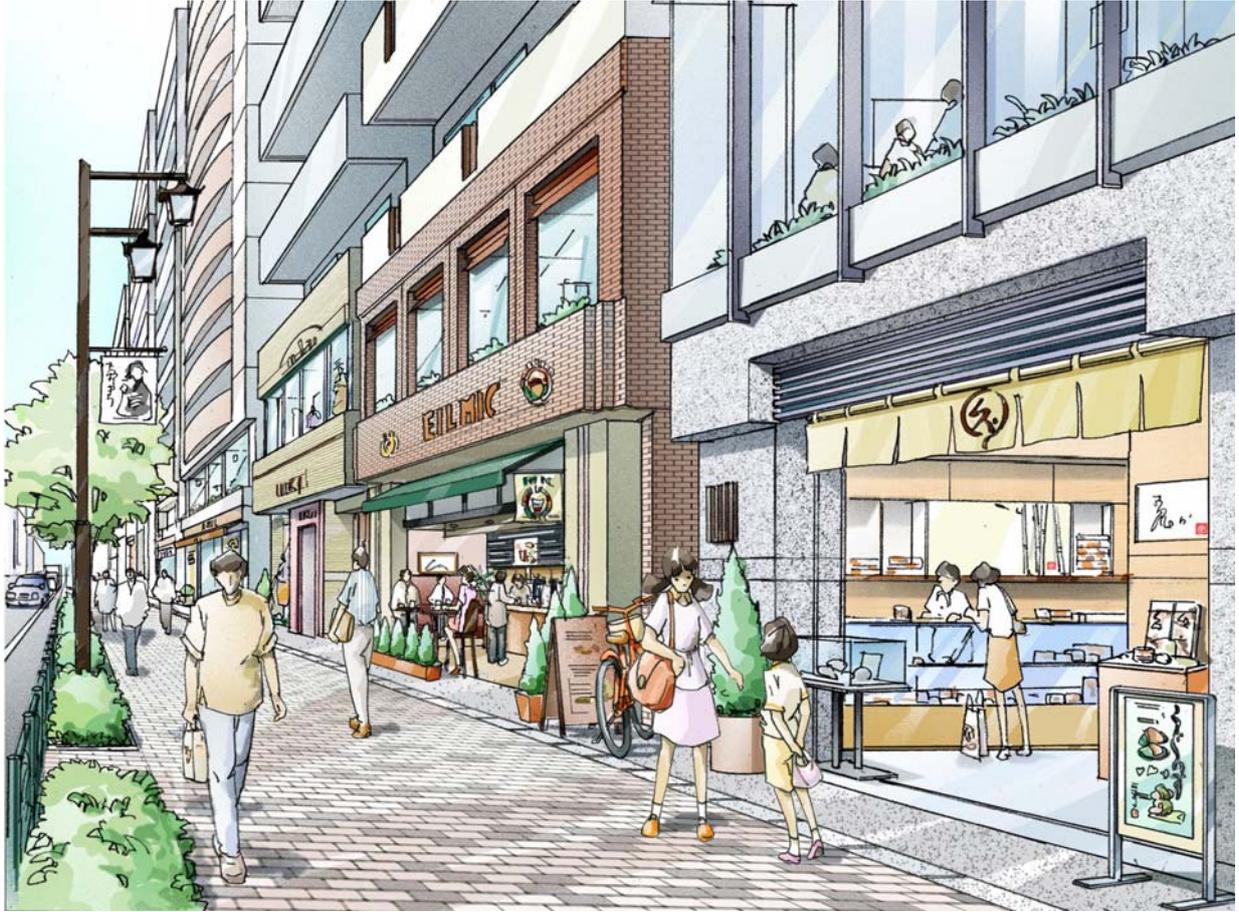
- 後背にある住宅地と建築物を共同化することにより土地の高度利用と一体的な景観形成を図り、建築物は後背にある低中層住宅地に配慮した高さや形態とする。
- 集合住宅の玄関は生活道路側に設け、沿道の建築物の低層階は店舗等の用途とし、商店街の連続性を確保する。
- セットバックにより快適な買物空間やゆとりある歩行空間を創出するとともに、敷地内や屋上を緑化し、潤いのある景観を形成する。

《従前》



《従後》





▲幹線道路沿道の建築物の更新と景観形成の整備イメージ



▲生活道路等沿道の商店街の景観形成の整備イメージ

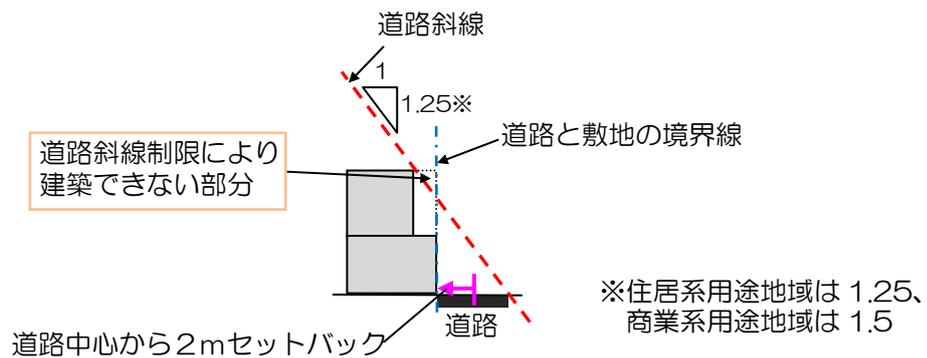


▲生活道路沿道における個別建替えの整備イメージ

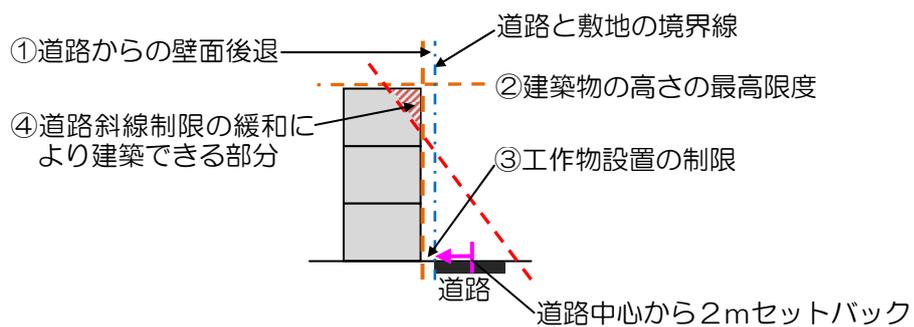
地区計画を活用した制限緩和の概念図

◆地区計画区域内での建替えは、壁面後退や高さの最高限度等、一定の制限を受けますが、道路斜線を超えて建築することが可能となります。

【従前】



【従後】





▲未接道敷地を含む区域における建築物の共同化の整備イメージ

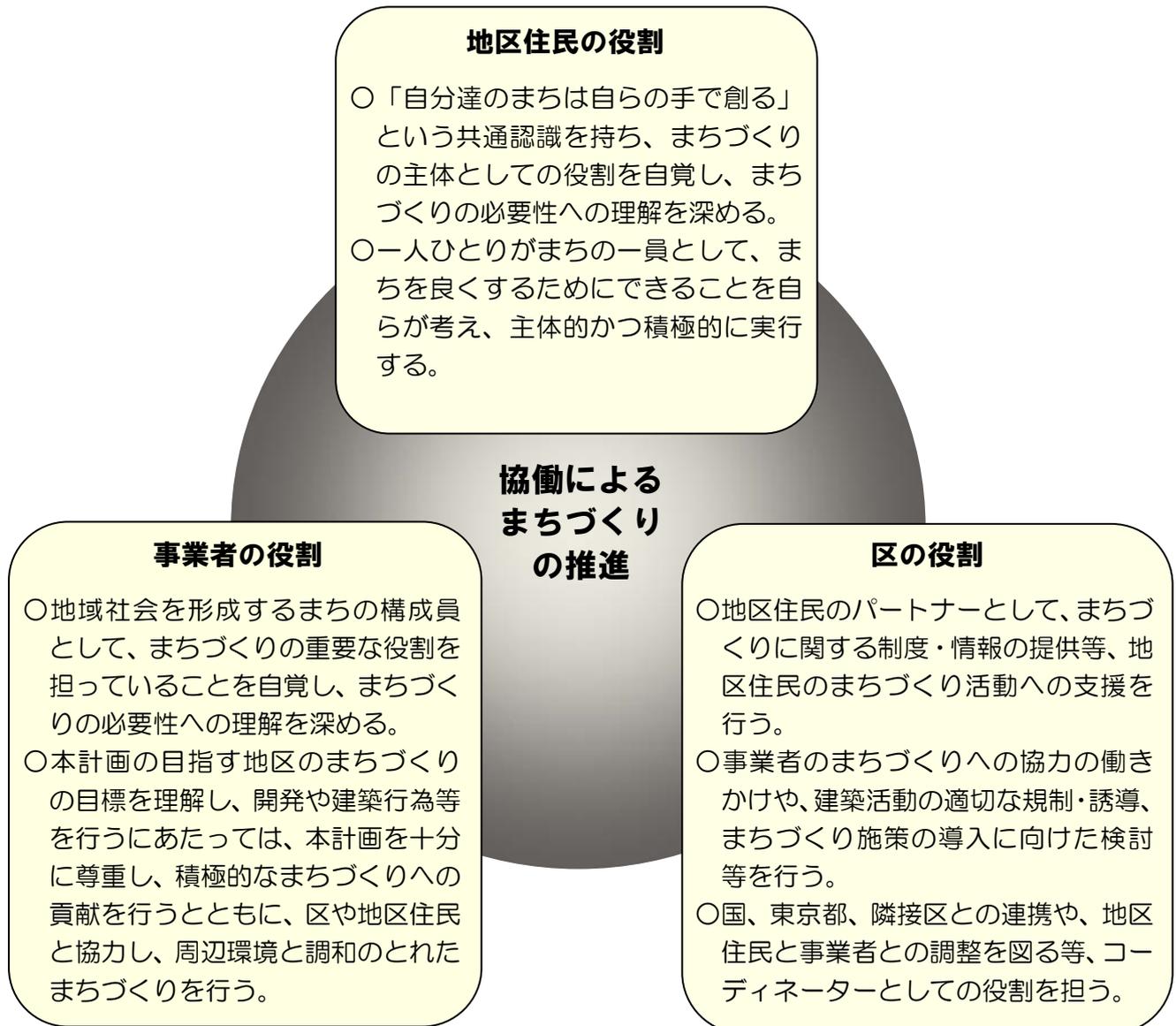
7 まちづくりの実現化に向けて

(1) 協働によるまちづくりの推進

1) まちづくりにおける各主体の役割

本計画策定後は、地区住民が主体となるまちづくりを基本としながら、地区住民、事業者、区が相互に協力し、協働してまちづくりを推進していきます。また、まちづくりの推進にあたり、必要に応じて大学、研究機関、非営利活動団体等との連携も図っていきます。

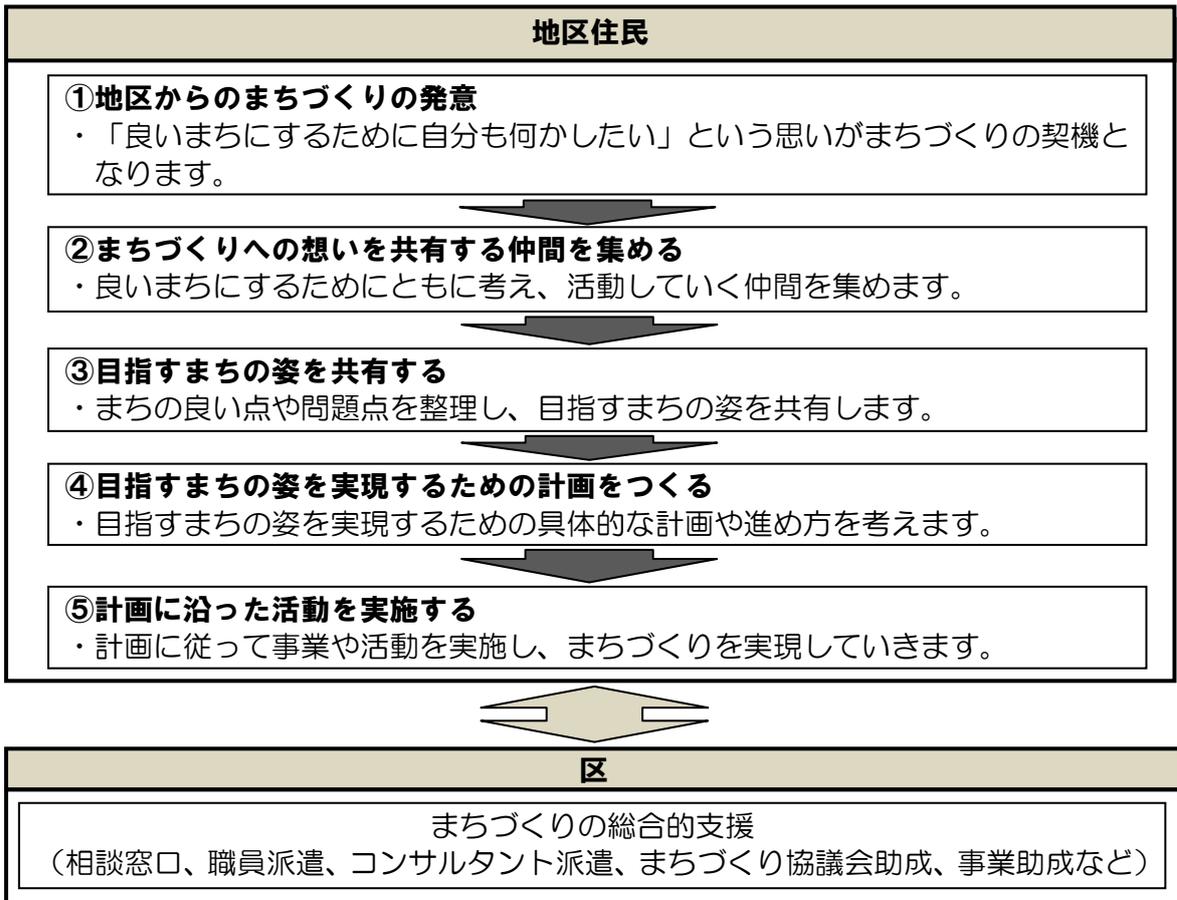
まちづくりにおける地区住民、事業者、区の役割は、以下のとおりです。



2) 地区住民主体のまちづくりの推進

まちづくりにおいては、地区住民が中心になって、自分達のまちをどのようにつくっていくかを検討していくことが望まれます。また、まちづくりを進めるうえでは、関係権利者の合意形成を図っていくことが必要不可欠となります。このことから区は、コンサルタント派遣等まちづくりの活動や合意形成にあたっての支援、まちづくりに関する情報の提供等により、地区住民が主体となるまちづくりを総合的に支援します。

【地区住民が主体となるまちづくりのイメージ】



(2) 制度や事業の活用と推進

土地利用や住環境、景観等をより良いものとするため、特定エリアの自主的なルールの策定や法に基づいた地区計画等の活用を図るとともに、国や東京都のまちづくりに関連する交付金制度等の積極的な活用を努めます。

(3) まちづくりの進め方と実施時期

	前期	中期	後期
地区住民	○地区住民が主体となる組織の準備・発足・活動（まちづくり協議会等）		
文京区	○まちづくり基本計画を具体化する地区のルールの検討 ○まちづくりに活用する施策の検討		
		○地区のルールの策定・運用（自主ルール・地区計画等） ○まちづくり施策の導入	
	○まちづくり基本計画に基づく規制・誘導 ○地区住民によるまちづくり活動の支援		

千駄木駅周辺地区まちづくり基本計画
(概要版)

2011年(平成23年)3月

発行/文京区

編集/都市計画部 計画調整課

〒112-8555 文京区春日1-16-21

TEL:03(3812)7111(代表)

印刷番号 G0210020

再生紙を使用しています。