

## 他地区における地区計画の目標・方針の記載例

## ① 大山駅東地区地区計画(平成 27 年 12 月 15 日策定)／板橋区

地区の概要(当時)	本地区は、東武東上線大山駅を中心に商業施設の集積が高く、地域のにぎわいの中心となっているが、地域住民の憩える場となる公園・広場などのオープンスペースは少ない。また、家屋の密集度は高く、道路基盤の整備は行われているが、道路体系上の機能分担が行われていないため、生活道路が未整備な区域が存在している。
面積	約 22.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東武東上線大山駅の東側に位置し、駅前商業地や地区中央部をにぎわいの軸として東西に貫く遊座大山商店街などの商業地と、その後背に広がる住宅地から形成され、周辺には複数の公共施設が立地するなど、交通や生活の利便性の高い複合市街地となっている。</p> <p>本地区を含む大山町、大山東町付近は、都市計画マスタープランにおいて、基盤整備や建物の再整備などによって、商業や文化機能の充実を図り、地域交流の拠点としてのまちづくりを進めることとされている。そこで、大山駅周辺地区は、大山まちづくり総合計画で示された「文化交流拠点に相応しい交通基盤整備や鉄道立体化により利便性に優れ、誰もが暮らしやすくにぎわいに満ちた安心安全なまち～大山～」の実現に向けて、都市計画道路補助 26 号線の整備にあわせた沿道まちづくり、道路と鉄道の立体交差化や駅前広場の整備等の実現に向けた検討が進められている。</p> <p>本地区は、こうした都市基盤整備にあわせて、立地条件を活かしたさらなるにぎわいの向上や商店街の健全なにぎわいと魅力的な街並みの維持・形成を図るとともに、<b>密集市街地の安全性の向上</b>を図り、多世代が<b>安全で安心な都市型生活を営むことができる</b>『誰もが「来たくなる」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』の実現をめざす。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅地区① 戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かな<b>安全で安心して暮らせる住宅地</b>の形成を図る。</li> <li>住宅地区② 遊座大山商店街の北側の住宅地については、地区内に存する大規模敷地の土地利用転換にあわせて南北の円滑な動線を確認するなど、居住環境の改善を進め、緑豊かな<b>防災性の高い住宅地</b>の形成を図る。南側の住宅地については、戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かな<b>安全で快適に暮らせる住宅地</b>の形成を図る。</li> <li>遊座大山商店街地区 将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、地区のメインストリートとしてふさわしい街並みに誘導し、<b>安全で快適に買い物や交流ができる</b>沿道型商店街の形成を図る。</li> <li>補助 26 号線沿道地区 幹線道路の沿道として<b>延焼遮断帯の形成による不燃化を図る</b>とともに、後背地の居住環境に配慮しながら、幹線道路の沿道にふさわしい住宅と商業・業務機能が調和した<b>防災性の高い</b>中高層の複合市街地の形成を図る。</li> <li>山手通り沿道地区①・② 平常時の広域交通や災害時の救急・消火活動などを支える広域幹線道路の沿道として、後背地の居住環境に配慮しながら、住宅と商業・業務機能が調和した<b>防災性の高い</b>中高層の複合市街地の形成を図る。</li> <li>近隣商業地区 駅前周辺地区の将来的な都市基盤整備にあわせて、住宅地の居住環境と調和した商業地の形成を図る。</li> <li>駅前周辺地区(A・B・C) 道路と鉄道の立体交差化等にあわせて、<b>地区のにぎわい</b>、交流、回遊性を生み出す新たな拠点として、遊座大山商店街との調和・連続性に配慮した、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。</li> </ol>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区の特性に応じて、以下のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅地区①・② <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)居住環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>(2)更なる建築物の密集化を防止し、ゆとりある住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</li> <li>(3)建築物の共同化を誘導し、良好な居住環境の維持と地域にふさわしい街並みの形成を図るため、敷地規模に応じた建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>(4)住宅地の街並みの維持・形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>(5)<b>震災時の安全性の確保</b>と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又は柵の構造の制限を定める。</li> </ol> </li> <li>遊座大山商店街地区 建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定めて街並みを誘導しつつ、合理的な土地の有効利用及び良好な街並みの形成を図るため、前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を緩和する。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)商業の集積を促進するとともに、健全な商業環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>(2)遊座大山商店街地区の街並み景観に配慮しつつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物の容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>(3)<b>安全で快適な商店街の歩行環境を確保</b>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>(4)商店街の街並みの維持・形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>(5)<b>震災時の安全性の確保</b>と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又は柵の構造の制限を定める。</li> </ol> </li> <li>補助 26 号線沿道地区、山手通り沿道地区①・②、近隣商業地区及び駅前周辺地区(A・B・C) <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)健全な商業環境の形成と居住環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>(2)良好な街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>(3)<b>震災時の安全性の確保</b>と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又は柵の構造の制限を定める。</li> </ol> </li> </ol>

② 千住旭町及び日ノ出町地区地区計画(平成21年7月策定)／足立区

<p>地区の概要(当時)</p>	<p>本地区は、北千住駅東駅前には広がり、駅前から延びるメインストリート(学園通り)に商店街が形成されている。住宅市街地では建物の建て詰まりが進み、防災面での問題を抱えている。近年、駅に近接して大規模敷地等が立地し、この大規模敷地の土地利用転換が検討されている。</p>
<p>面積</p>	<p>約 20.7ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、北千住駅東口駅前に広がり、足立区の顔である千住地域の一翼を担う地区である。特に駅周辺は、歩行者や買物客が行き交う生活に根ざした商店街である学園通りを軸として、後背地には路地と木造住宅が多く、下町情緒が残る地区である。</p> <p>本地区では、「千住旭町地区まちづくり計画」に示されたまちづくりの目標である「下町情緒と新しい街並みとが調和する、安心して暮らせるまち」の実現に向け、既成市街地においては、「魅力的で賑わいのある商店街づくり」、「二世帯が居住可能な住まいづくり」、「緊急車両等の進入可能な空間の確保」や「下町情緒の残る路地的空間を活かしながら燃えにくい建物づくり」を目指し、街並み誘導型地区計画や新たな防火規制を活用して、区民等のための歩行環境、地区の防災性や安全性の向上を図る。</p> <p>駅至近に位置する大規模敷地においては、その土地利用転換を契機に、都市基盤施設の再編や土地の高度利用を図り、区民等が交流するための施設や歩いて緑豊かに感じる通りの整備を行うとともに、駅周辺にふさわしい賑わい施設の核となる近隣住民の利便に供する商業、業務等(低層部)や教育文化施設の誘導、イベント広場の整備や学園通りと一体となった賑わい空間の創出を図る。</p> <p>この目標の実現のため、その開発においては、北千住駅東口周辺地区まちづくり構想・千住旭町地区まちづくり計画に基づき作成された開発基本計画、景観ガイドラインに則り、周辺と調和した複合市街地の形成を目指す。</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>鉄道路駅に近接している立地特性を踏まえて、地区にふさわしい交流や活気と賑わいのある土地利用を誘導するとともに、地区の大半に広がる住宅地では、安全で安心できる魅力的な市街地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>賑わい道路沿道地区(既成市街地ゾーン) 北千住駅東口周辺地区の顔となる活気と賑わいを創出する商業地とするため、共同化を誘導するとともに、学園通り沿道では歩行者や買物客がゆったりと行き交うことのできる空間確保を図りながら地区のシンボルとなる街並みを持った中高層の複合市街地を形成する。また、後背地の住環境を保全するため、住環境向上地区との調和を図る。</li> <li>賑わい誘導地区1(既成市街地ゾーン) 駅に隣接する立地を活かし、細街路の整備とともに協調・共同化を誘導し土地の有効利用を図り、住商が共存する中高層の複合市街地を形成する。</li> <li>賑わい誘導地区2(既成市街地ゾーン) 駅へいきわたる賑わいの空間としてふさわしい住商が共存する中低層の複合市街地を形成する。</li> <li>幹線道路沿道地区(既成市街地ゾーン) 幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導し、延焼遮断帯としてふさわしい中高層の複合市街地を形成する。</li> <li>住環境向上地区(既成市街地ゾーン) 細街路のネットワークづくりとあわせて土地の有効利用を段階的に誘導し、防災性の向上とともに新たな魅力を持った中低層の住宅市街地を形成する。</li> <li>交通機能整備地区(大規模敷地ゾーン) 大規模敷地の土地利用転換にあわせて地元商店街との共存を図りつつ、低層部には賑わいづくりの核となる近隣住民の利便に供する商業、業務や教育文化施設等を整備し、駅前立地にふさわしい賑わいの誘導と区民等が交流するための交通空間を形成する。</li> <li>賑わい・交流誘導地区(大規模敷地ゾーン) 大規模敷地の土地利用転換により、交通広場や商店街等との連続性に配慮した交流スペースを整備するとともに、低層部には近隣住民の利便に供する商業、業務等の賑わい施設のほか、地域との連携や交流のための施設、区内の産業の活性化等を目指した産学連携のための施設を整備し、区民等との交流の促進を図り、駅前立地にふさわしい賑わいを誘導していく。また、地区南側の広場により、賑わい誘導地区3と一体となった土地利用を誘導し、賑わい道路沿道地区から続く「賑わい軸」を形成する。</li> <li>賑わい誘導地区3(大規模敷地ゾーン) 大規模敷地の土地利用転換にあわせて、駅前から続く商店街等の連続性に配慮し、低層部には近隣住民の利便に供する商業、業務等の賑わい施設を配置しながら、都市型住宅と生活環境施設等が複合した良好な開発整備に向けて、計画的な土地の有効利用を誘導する。また、地区北側の広場により、賑わい道路沿道地区、賑わい・交流誘導地区から続く「賑わい軸」を形成する。</li> <li>文化教育機能整備地区(大規模敷地ゾーン) 大規模敷地の土地利用転換にあわせて、歩道や通り抜け可能な歩行者のための通路等を整備するとともに、近接する教育施設に配慮しながら、住環境向上地区と調和のとれた緑豊かな文化教育の拠点を形成する。</li> <li>住宅地区(大規模敷地ゾーン) 大規模敷地の土地利用転換による新設道路の整備にあわせて周辺市街地と調和した中低層の住宅市街地を形成する。</li> </ol>
<p>建築物等の整備の方針(既成市街地ゾーン※)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>既成市街地ゾーン 活気と賑わいのあるまちづくりを推進し、防火性、生活利便性の向上や良好な居住環境の形成を図るために、以下に掲げる制限等を定めるとともに、道路幅員による建築物の容積率の制限および道路斜線の制限を緩和し、良好な街並み誘導と防災性の向上を図るものとする。</li> <li>建築物等の用途の制限</li> <li>建築物の容積率の最高限度</li> <li>建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>壁面の位置の制限</li> <li>壁面後退区域における工作物の設置の制限</li> <li>建築物等の高さの最高限度</li> <li>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li> <li>垣又は柵の構造制限</li> <li>建築物の緑化率の最低限度</li> </ol>

※大規模施設ゾーンは大規模敷地の土地利用転換のため、省略している。

② 笹塚一丁目東地区地区計画(平成 27 年 3 月 11 日策定)／渋谷区

<p>地区の概要(当時)</p>	<p>本地区は、笹塚一丁目地区の甲州街道沿い及び笹塚駅周辺に位置し、観音通りには路面型商店街がある。防火地域の指定により建物の不燃化が進んでいるが、街区内部では細街路が多い木造密集住宅地であるため、新たな防火地域の指定と併せて地区計画を策定している。</p>
<p>面積</p>	<p>約 6.3ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>1 地区における<b>防災性の向上</b>を図り、<b>安全・安心なまちを創出</b>する。                  2 住宅・商業・業務等が調和し、また多様な生活スタイルに対応する、利便性の高い都市型定住空間を形成する。                  3 地域の商店街として、活気と魅力にあふれた<b>にぎわい空間の形成</b>及び良好な街並みの誘導を図る。                  4 地区に隣接する玉川上水のみどりとの資源も生かし、ゆとりと潤いのある街並みと環境を育成する。</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p><b>土地利用の方針</b></p> <p>【観音通り沿道地区】                  路線型商店街として店舗併用住宅などの住宅と商業の複合的な市街地の形成を図る。また、敷地の細分化の防止、土地の合理的な利用による建築物の整備の誘導、活気と魅力にあふれる<b>にぎわい空間の創出</b>及び良好な街並みの誘導並びに利便性の高い都市型住宅の形成を図る。</p> <p>【住宅地区】                  敷地の細分化の防止、土地の合理的な利用による建築物の整備の誘導、戸建て住宅と集合住宅が共存する<b>安全・快適で良好な住環境の形成</b>を図る。</p> <p>【中野通り沿道地区】                  敷地の細分化の防止、土地の合理的な利用による建築物の整備の誘導、幹線道路の沿道にふさわしい住宅と商業・業務系の用途が調和した街並みの形成を図る。</p> <p><b>建築物等の整備の方針</b></p> <p>【観音通り沿道地区】                  商店街としての<b>にぎわいの連続性を育成</b>していくため、建物低層部については店舗等<b>にぎわいを創出する用途を誘導</b>するとともに、地区の<b>健全なにぎわいを維持</b>していくため、性風俗店等の立地を制限する。また、<b>快適なにぎわい空間の形成</b>と良好な街並みの誘導を図るため、壁面の位置の制限等が定められた道路に接する敷地における道路斜線制限及び前面道路幅員による容積率制限を緩和する。</p> <p>【住宅地区、中野通り沿道地区】                  緑豊かな環境形成と<b>防災性の向上</b>を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>