

東京都市計画地区計画の決定（文京区決定）

都市計画茗荷谷駅前地区地区計画を次のように決定する。

名	称	茗荷谷駅前地区地区計画
位	置 ※	文京区大塚一丁目及び小日向三丁目各地内
面	積 ※	約 7.7 ha
地区計画の目標		<p>本地区は、文京区都市マスタープラン（平成8年7月策定）の中で地域拠点として位置づけられており、平成10年3月に茗荷谷駅周辺まちづくり基本計画を策定し、計画的なまちづくりを推進している。</p> <p>そのため、本地区計画は、再開発等の促進によって、地域の中心地にふさわしい駅前拠点の形成を図るとともに、防災道路等を整備し、安全で住みよい市街地形成の促進と誘導を図る。また、地域住民や学生の多様なニーズに対応できる商業機能の集積や教育施設の活用により、地域交流を推進し、周辺地域と調和した若者を中心とした学生のまちとしてにぎわいを創出する。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区を駅前拠点を形成する地区と教育施設の充実を図る地区に区分し、各地区にふさわしい土地利用を誘導し、良好な市街地の形成を図る。</p> <p>1 駅前拠点地区 春日通り沿道の低層木造密集地区及び東京都交通局バス車庫用地の段階的な高度利用を推進し、拠点にふさわしい商業、業務及び居住機能等による良好な複合市街地の整備を図る。</p> <p>2 教育施設地区 教育施設を中心とした現在の土地利用を継承し、維持を図る。また、地区特性に応じた計画的な高度利用を推進し、オープンスペース等を創出することで地域に開かれた教育施設として地域環境の向上を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 区画道路等の整備 消防活動困難区域を解消するために、区画道路、敷地内通路及び歩道状空地を整備し、避難路や生活道路としてネットワーク化を図る。</p> <p>2 広場等の整備 地域の交流拠点として有効な広場状空地を整備するとともに、緑地を整備することで地域環境の向上を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 駅前拠点地区 (1) 高度利用地区等の活用により高度利用を促進するとともに、建築物低層部には商業施設の誘導を図り、地域拠点にふさわしいシンボル性を創出する。</p>

		<p>(2) 地区の目標に対応した土地利用及び良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、公共施設の整備状況と地区施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>2 教育施設地区</p> <p>(1) 教育施設の再編にあたっては、生涯学習を積極的に展開するための施設の整備を推進する。</p> <p>(2) 地区の目標に対応した土地利用及び良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>				
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	街路樹及び緑地空間の保全を図るとともに、敷地内の緑化を推進し、良好な街並み景観を創出する。				
地区整備計画	位置	文京区大塚一丁目及び小日向三丁目各地内				
	面積	約 3.5 ha				
	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		区画道路1号	4m	約 65m	—	拡幅
	区画道路2号	6m	約 40m	—	拡幅	
	区画道路3号	4m	約 130m	—	拡幅	
	区画道路4号	6m	約 320m	—	拡幅	
	その他の公共空地	敷地内通路1号	8m	約 100m	—	新設
		敷地内通路2号	4m	約 80m	—	新設
		歩道状空地1号	2m	約 60m	—	新設
		歩道状空地2号	2m	約 20m	—	新設
		歩道状空地3号	2m	約 4m	—	新設
		歩道状空地4号	2m	約 45m	—	新設
		歩道状空地5号	2m	約 40m	—	新設
広場状空地1号		—	—	約 120㎡	新設	
広場状空地2号		—	—	約 1500㎡	新設	
緑地		—	—	約 380㎡	新設	

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	駅前拠点地区	教育施設地区
		面積	約 1.3 ha	約 2.2 ha
	建築物等の用途の制限 ※		ばちんこ屋は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 学校、教育文化施設その他これらに類するもの 2 前項に附属する建築物
	建築物の容積率の最高限度 ※	地区施設の整備状況に応じた容積率の最高限度	40/10 とする。 ただし、都市計画道路計画線（放射 8 号線）から 20m 以内の区域については、60/10 とする。また、都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号の規定に基づく高度利用地区、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項、第 86 条第 3 項及び第 4 項並びに第 86 条の 2 第 2 項及び第 3 項の規定による特定行政庁の許可（総合設計等）を受けた建築物については、この限りでない。	—
		公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度	30/10 とする。 ただし、都市計画道路計画線（放射 8 号線）から 20m 以内の区域については、60/10 とする。	—
	建築物の容積率の最低限度		1/10 とする。	—
	建築物の建ぺい率の最高限度		8/10 とする。 ただし、建築基準法第 53 条第 5 項の規定を適用する建築物については、この限りでない。	—
	建築物の建築面積の最低限度		100 m ² とする。	—

壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、庇及び落下防護柵等区長が用途上やむを得ないと認めた建築物等については、この限りでない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、高さ 2m 以下の門及び塀並びに落下防護柵等区長が用途上やむをえないと認めた建築物等については、この限りでない。</p>
建築物等の高さの最高限度	—	50mとする。
垣又はさくの構造の制限	—	<p>区画道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又は透視可能なフェンス等に沿って緑化するものとし、ブロック塀や万代塀その他これらに類するものとしてはならない。</p> <p>ただし、門柱、門扉及び門柱の袖壁並びに高さ 0.6m 以下の基礎等の部分については、この限りでない。</p>

※は知事同意事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置は計画図表示のとおり」

〔理由〕 良好な複合市街地の整備、教育施設の充実、防災道路及び歩行者空間の確保等により、文京区山の手地域の地域拠点的形成するため地区計画を決定する。

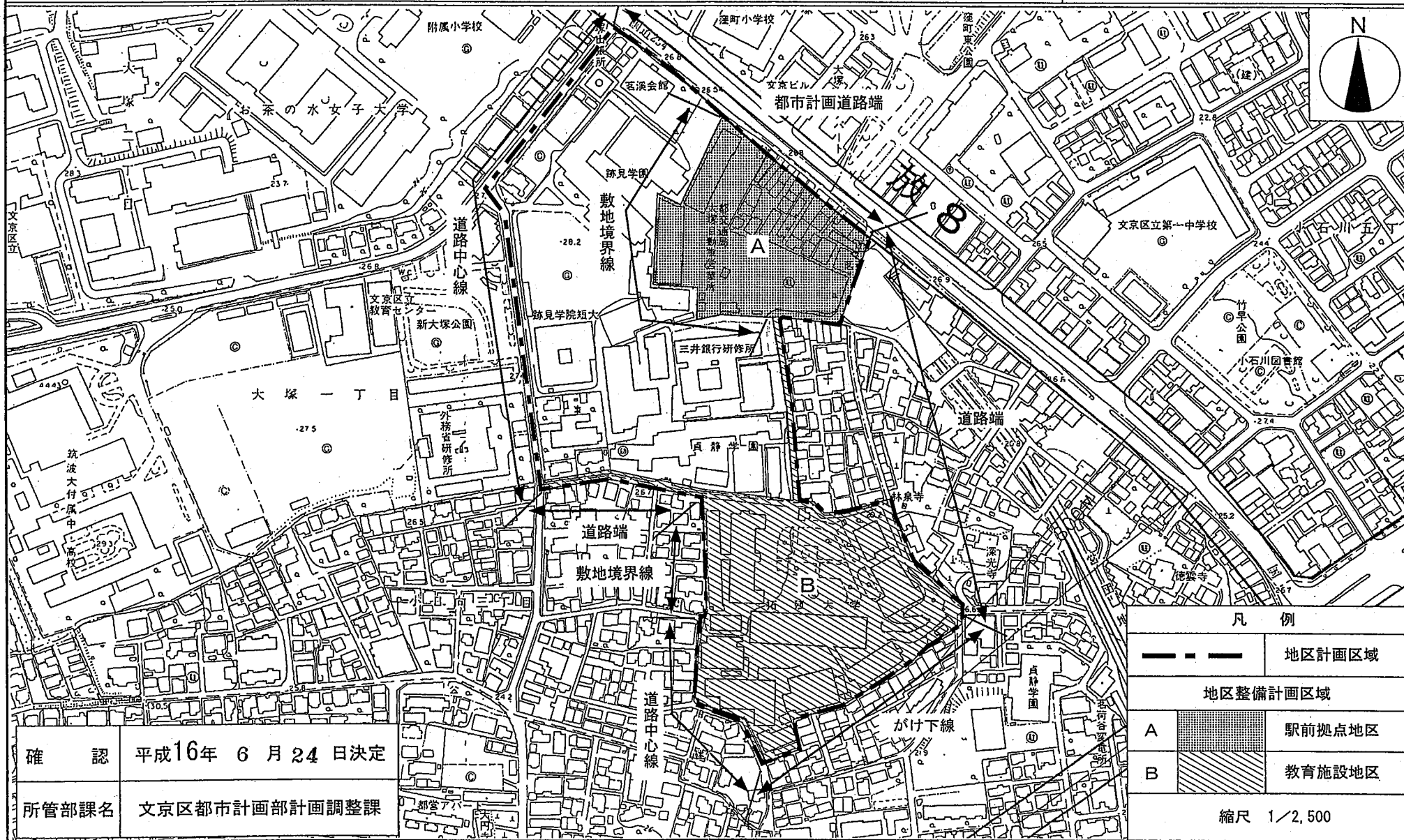
東京都市計画地区計画

茗荷谷駅前地区地区計画

計画図1

区域図

[文京区決定]



確認	平成16年 6 月 24 日決定
所管部課名	文京区都市計画部計画調整課

凡例	
	地区計画区域
地区整備計画区域	
A	駅前拠点地区
B	教育施設地区
縮尺 1/2,500	

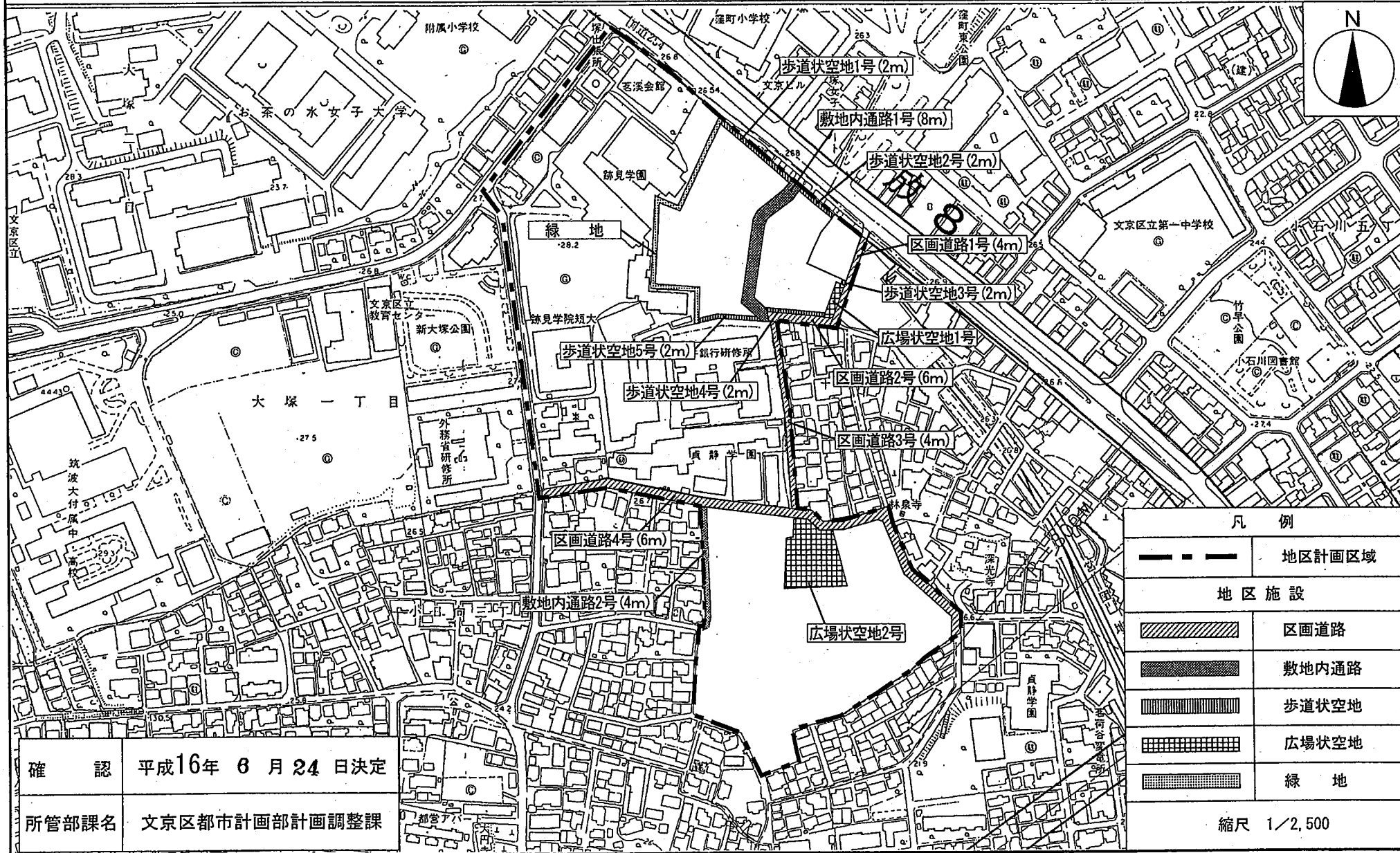
東京都市計画地区計画





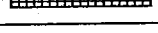
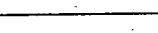
茗荷谷駅前地区地区計画

計画図2

地区施設図

〔文京区決定〕



凡 例	
	地区計画区域
地区施設	
	区画道路
	敷地内通路
	歩道状空地
	広場状空地
	緑 地

縮尺 1/2,500

確 認 平成16年 6 月 24 日決定

所管部課名 文京区都市計画部計画調整課

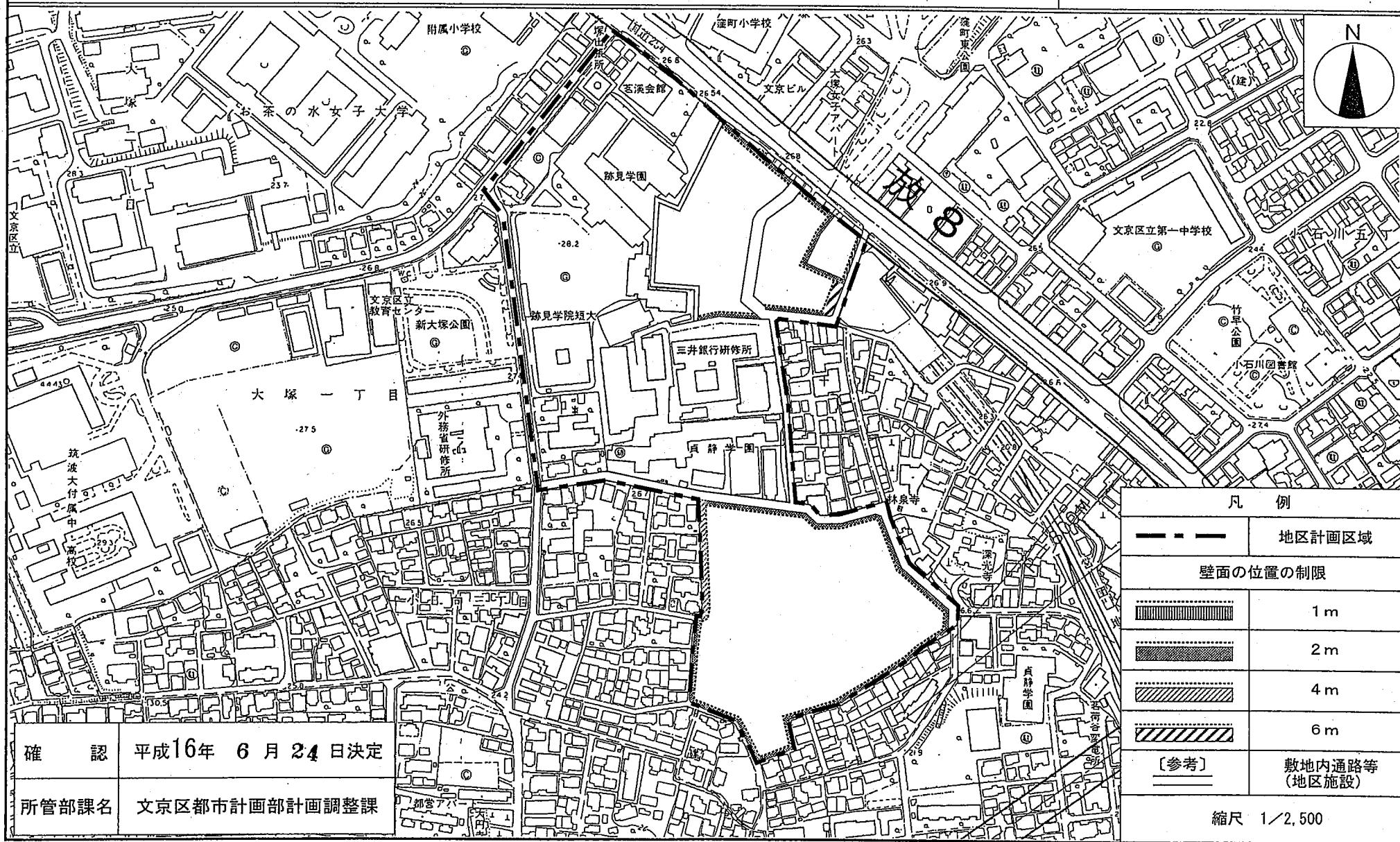
東京都市計画地区計画

茗荷谷駅前地区地区計画

計画図3

壁面の位置の制限図

〔文京区決定〕



確認	平成16年 6月24日決定
所管部課名	文京区都市計画部計画調整課

凡例	
	地区計画区域
壁面の位置の制限	
	1m
	2m
	4m
	6m
[参考]	敷地内通路等 (地区施設)
縮尺 1/2,500	