

第4章

施策の展開方向 [2] 地域別

第4章 施策の展開方向〔2〕地域別

基本方針に沿って、地域の特性に応じた施策を推進するため、『文京区都市マスタープラン』等との整合を図りながら、都市マスタープランの地域区分ごとに現状と課題、今後の方向性を記載しています。

1 基本的な考え方

区民の身近な住環境に計画の基本的な視点をおき、次の考え方に基づいて住宅市街地の保全・整備を進めるものとします。

① 地域特性に対応した多様な住宅市街地の形成を図ります。

文京区は、基本的に居住機能を担う地域である。その地域特性に対応し、居住機能を主体とする多様な住宅市街地の保全・整備を図る。

② 都市計画マスタープランに基づく計画方針を設定します。

住宅市街地の保全・整備については、『文京区都市マスタープラン』のまちづくり目標に即して進めるものとする。本計画では、住宅・住環境を中心とした市街地の保全・整備の方針を定めることにより、安心して住み続けられ、居住の場としても魅力的な住宅市街地像を提示する。

③ 土地利用方針に基づく施策展開を図ります。

本区のバランスのとれた都市構造及び土地利用の誘導を図る観点から定められた土地利用方針に基づき、それぞれの地域における居住・業務・商業等の機能や建築形態の特性に即し、住宅・住環境に関する施策展開の方針を示すことにより、安全で快適な居住の推進を図る。

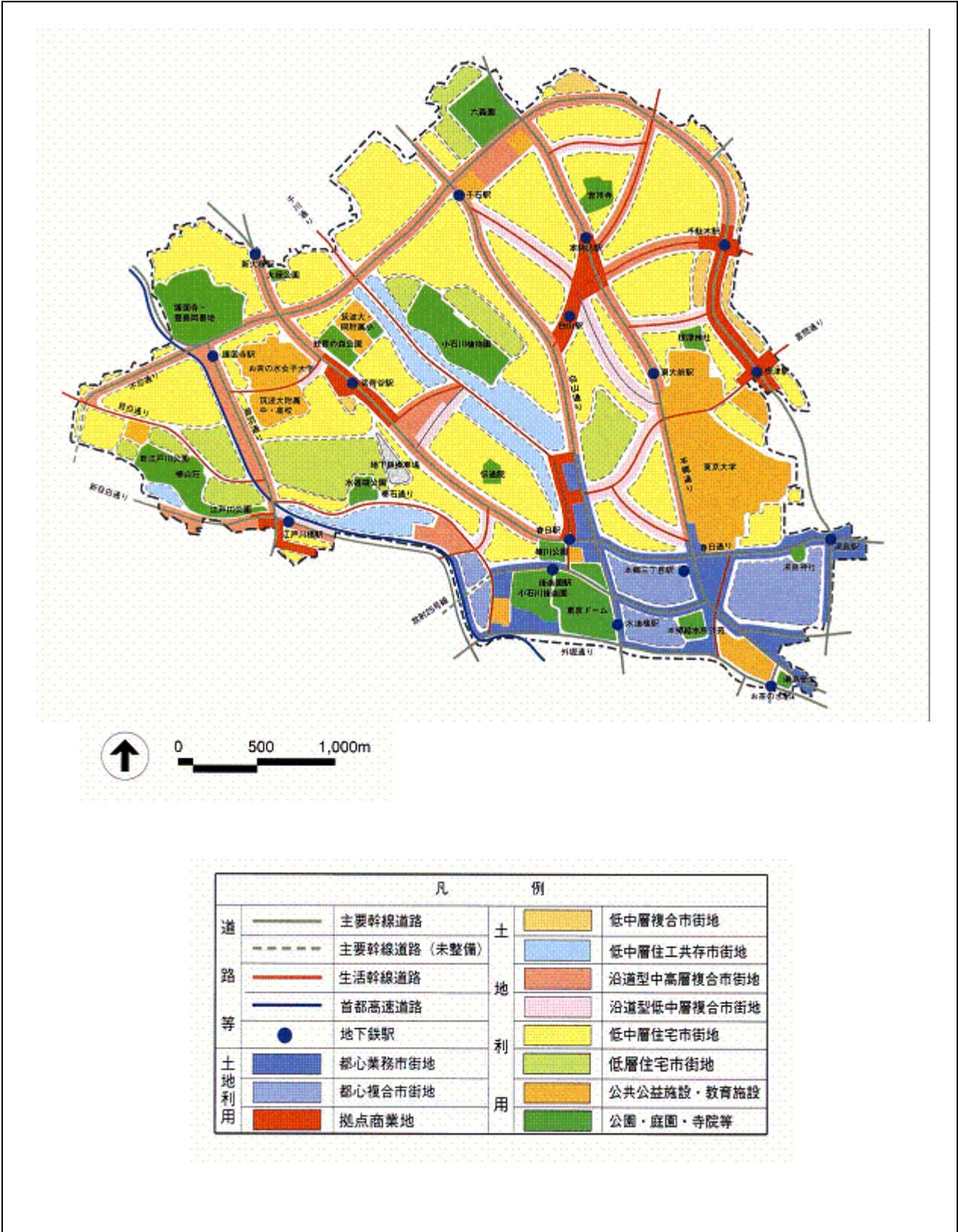
④ 地域の環境特性に配慮した施策展開を図ります。

自然的条件や歴史的経緯を背景に形成される地域固有の環境特性に配慮し、身近な生活の場としての地域別の住宅市街地の保全・整備の方針を加味することにより、個性的で魅力ある居住の場の創出を図る。

2 土地利用方針に基づく施策展開の方向

種別	住宅の更新・供給	住環境の整備・保全	主な住宅・住環境整備・保全手法
① 都心業務 市街地	老朽ビル等の建替え誘導、市街地再開発事業などにより、職住近接型の多様かつ良質な住宅の供給を図る。 既存業務ビルの住宅への転用等による SOHO などの居住機会の創出に配慮する。	土地の高度利用を促進しながら業務・商業施設や集合住宅等の高層建築物からなる市街地を形成する。 オープンスペースの創出、緑化の推進、歴史的な場所や建造物の保全を図り、利便性が高く、居住の場としても魅力的な空間の形成を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ○市街地再開発事業 ○住宅市街地整備総合支援事業 ○中高層階住居専用地区 ○都心共同住宅供給事業 ○総合設計制度 ○連担建築物設計制度 ○特例容積率適用区域制度 ○都市防災不燃化促進事業 ○木造住宅密集市街地整備促進事業 ○既存住宅の修築支援 ○道路、広場等の整備 ○ショッピングモールの整備 ○屋上緑化の促進 ●コンバージョン住宅の供給誘導等 ●開発指導要綱等 (住居専用階層の居住規則整備、集会施設等世代間交流可能な施設の設置誘導等) ●地区計画の策定 ●小規模宅地の併合等による宅地・住宅改善の円滑化 ●住民参加による住環境調査・計画・ルールづくり等支援 <p>【●：新規及び改定した手法】</p>
② 都心複合 市街地	老朽ビル・共同住宅や低・未利用地など、敷地の共同化による建替え・更新を促進し、職住近接型の多様かつ良質な住宅の供給を誘導する。 既存業務ビルの住居への転用等による SOHO などの居住機会の創出に配慮する。	業務及び日常的な商業施設と住宅が複合した中高層建築物や中高層共同住宅からなる市街地を形成する。 オープンスペース、集会所等の設置の誘導などにより、コミュニティ形成の促進と安全で快適な住環境の形成を図る。	
③ 拠点商業地	低・中層商業施設等の建替えによる商業機能の更新と、中高層階部分に良質な住宅供給を誘導する。	低層階に日常生活店舗、子育て支援施設などの生活関連施設、上層階に住宅の設置を誘導し、生活拠点として利便性が高く、活気のある市街地を創出する。	
④ 低中層複合 市街地	拠点商業地と連続性のある日常的商業機能の維持・再生と併せ、ファミリー世帯向け住宅を含む多様な住宅の供給を誘導する。	低層家屋などの敷地の共同化、沿道建物の協調建替えなどを誘導し、歩行者空間や街並みの維持・再生を図る。	
⑤ 低中層住工 共存市街地	老朽化した共同住宅の建替え、低・未利用地の併合等による住宅・宅地の改善を誘導する。	細街路や行止まり道路等の改善を図るなど、産業活動に適した良好な職住近接型の住工共存型市街地を形成する。	
⑥ 沿道型中高層 複合市街地	市街地の延焼防止など防災に配慮し、商業・業務機能との共存を図りつつ中高層階部分へ良質な住宅供給を誘導する。	業務及び日常的な商業施設と住宅が複合した中高層建築物からなる市街地を形成する。 居住者のコミュニティ形成の促進と、安全で快適な住環境の形成を図る。	
⑦ 低中層住宅 市街地	道路整備等のまちづくりと連携し、共同住宅、戸建住宅等の個別および共同建替え、多世代住宅への建替えを誘導する。 隣地の併合等による宅地・住宅の改善を誘導する。	木造住宅密集地域では道路の拡幅、空地の確保等を推進する。 比較的街道等が整備されている地区では、地区計画の策定等により良好な住環境の維持を図る。	
⑧ 低層住宅 市街地	戸建住宅、共同住宅等の個別および共同建替え、多世代住宅への建替えを誘導する。 隣地の併合等による宅地・住宅の改善を誘導する。	地区計画の策定等により良好でゆとりのある住環境の保全を図る。 緑の保全と生活道路等の改善を図り、快適な住宅市街地を形成する。	

■ 土地利用方針図



出典：『文京区都市マスタープラン』平成8年（1996年） 37頁

(1) 都心地域

■ 地域特性と整備・保全の方針

- ・本地域は、商業・業務・行政サービス機能が集積し、区民生活・文化のシンボルに位置づけられる文京シビックセンター周辺、春日通り南部の商業・業務ビルが集積した市街地、外堀通り沿いの大学、病院等の公共公益施設などからなり、古くから文京区を中心として発展してきた地域である。
- ・商業・業務機能との調和を図り、市街地再開発や老朽ビルの建替え、中小業務ビルの住宅への転用など多様な形態で居住機能の確保を図りながら、職住が近接した貴重な都市空間として利便性に富み、居住の場としても魅力的な住環境を維持・再生していくものとする。

■ 地域の現状

人口密度	最高は湯島2丁目 163人/ha 地域平均 92人/ha (区内平均 155人/ha)
人口	14,889人 人口増減率は、-9.8%(92~97年) から 8.4%(97~02年)へ大幅に上昇
世帯数	7,953世帯 世帯増減率は、-5.6%(92~97年) から 17.8%(97~02年)へ大幅に上昇
1世帯平均人員	1.87人/世帯 (区内平均 1.93人/世帯) 山の手地域西部(1.87人/世帯)に次いで少ない
年少・老年人口	年少人口比率は 8.7% (区平均 10.1%) 老年人口比率は 20.3% (区平均 19.3%)
住宅の供給	最近5年間の集合住宅等の供給件数は 279件 平均敷地面積は 174㎡ (区平均 223㎡)
住宅の階数	平均階数は、集合住宅 7.6階 独立住宅 2.6階 マンション等の高層建物の建設がみられる
その他	低・未利用地の総面積は 83.2千㎡ (うち最近5年間に発生 39.8千㎡、残存 43.4千㎡)

注：人口、世帯数、年少・老年人口は2004年1月1日現在、住宅・土地は2001年現在

■ 住宅・住環境の課題

- 交通の利便性が高い貴重な都市空間だが、地域の世帯構成は単身、夫婦世帯に偏る傾向がみられる。子育て世帯にとって職住近接が可能な居住機会の創出が課題である。
- 最近の人口・世帯数の増加率は最も高いが、新たな転入世帯が多く、地域の人口密度も低いことから、共同住宅における集会施設等の設置を誘導し、町会や住棟単位での防犯・防災活動を円滑化するなど、コミュニティの育成と安心して暮らせる地域づくりが課題である。
- 文京シビックセンター周囲には、低層階に店舗を併設した都営住宅が数棟立地しており、計画的な建替え、敷地の有効活用等により、多様な世代の居住機能の創出が課題である。
- 湯島、本郷の都心複合市街地には、分譲及び賃貸マンションや業務ビルが多数立地しており、高層建築物が林立する中で、空地や広場の確保、建築物の屋上等の緑化を図り、にぎわいの中にうるおいのある生活空間を創出することが課題である。
- 事務所ビル等を住宅に転用し、業務系の立地に適した住宅を供給するなど、都心地域において多様な機能を有する住宅の供給を誘導することが望まれる。

■ 都心地域 住宅・住環境の整備・保全の方向

種別	地区の概要	住宅の更新・供給	住環境の整備・保全	主な住宅・住環境整備・保全手法
都心業務市街地	本郷、湯島、後楽の幹線道路沿道及び白山通り南部の沿道に位置する業務機能の集積が高い地区	老朽ビル等の建替え誘導、市街地再開発事業などにより、職住近接型の多様かつ良質な住宅の供給を図る。 既存業務ビルの住宅への転用等による SOHO などの居住機会の創出に配慮する。	土地の高度利用を促進しながら業務・商業施設や集合住宅等の高層建築物からなる市街地を形成する。 オープンスペースの創出、緑化の推進、歴史的な場所や建造物の保全を図り、利便性が高く、居住の場としても魅力的な空間の形成を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ○市街地再開発事業 ○住宅市街地整備総合支援事業 ○特例容積率適用区域制度 ○総合設計制度 ○連担建築物設計制度 ○都心共同住宅供給事業 ○道路、広場等の整備 ○屋上緑化の促進 ○ショッピングモールの整備 ●コンバージョン住宅の供給誘導等 ●開発指導要綱等(集会施設・子育て支援施設の設置誘導等) <p>【●：新規及び改定した手法、以下同じ】</p>
都心複合市街地	本郷、湯島、後楽の幹線道路沿道以外の業務地化の進行がみられる地区	老朽ビル・共同住宅や低・未利用地など、敷地の共同化による建替え・更新を促進し、職住近接型の多様かつ良質な住宅の供給を誘導する。 既存業務ビルの住居への転用等による SOHO などの居住機会の創出に配慮する。	業務及び日常的な商業施設と住宅が複合した中高層建築物や中高層共同住宅からなる市街地を形成する。 オープンスペース、集会所等の設置の誘導などにより、コミュニティ形成の促進と安全で快適な住環境の形成を図る。	
拠点商業地	千川通り南部から文京シビックセンターに至る道路の沿道に位置する商業集積の高い地区	ショッピングモール沿道の低・中層商業施設の建替えにより商業機能の更新と同時に、ファミリー世帯向けを含む良質な住宅供給を誘導する。	低層階に日常生活店舗、子育て支援施設などの生活関連施設、上層階に住宅の設置を誘導し、生活拠点として利便性が高く、活気のある市街地を創出する。	

■ 重点的な施策展開の方向

- 業務系地域におけるコンバージョン住宅の供給誘導
- 文京シビックセンター周辺における都心にふさわしい居住空間の整備
 - ・千川通り南部周辺地区における居住機能の維持・再生、ショッピングモールの整備
 - ・春日町三丁目地区における再開発事業
- 後楽二丁目地区における住宅、商業等が共存する複合的な市街地の整備
 - ・市街地再開発事業、地区計画制度及び街路整備事業
- 居住者のコミュニティ形成・子育て支援の促進
 - ・共同住宅における集会施設等世代間交流が可能な機能の設置誘導

(2) 下町隣接地域

■ 地域特性と整備・保全の方針

- ・本地区は、不忍通りと本郷通りの間にあり、根津神社や根津駅・千駄木駅周辺の商業集積を中心に、周辺の下町地域と一体となった生活圏を形成している。人口密度が高く、住宅が密集した市街地が展開しており、古くからの庶民的な風情・文化を残している。
- ・幹線道路沿道では商業機能と居住機能が複合した中高層建築物等への建替えを誘導し、市街地の防災機能の向上を図る。低中層の住宅市街地では防災まちづくりと連動した耐火建築物への建替えの誘導、共同住宅と戸建住宅が共存する地区特性に即した住環境の保全、親しみのある下町固有の街並みや生活景観の維持・再生を図るものとする。

■ 地域の現状

人口密度	最高は千駄木4丁目 386人/ha 地域平均 170人/ha (区内平均 155人/ha)
人口	42,425人 人口増減率は、-3.2%(92~97年) から 1.5%(97~02年)へ若干上昇
世帯数	22,170世帯 世帯増減率は、1.9%(92~97年) から 6.4%(97~02年)へ上昇
1世帯平均人員	1.91人/世帯 (区内平均 1.93人/世帯)
年少・老年人口	年少人口比率は 10.0% (区平均 10.1%) 老年人口比率は 20.2% (区平均 19.3%)
住宅の供給	最近5年間の集合住宅等の供給件数は 323件 平均敷地面積は 155㎡ (区平均 223㎡)
住宅の階数	平均階数は、集合住宅 7.2階 独立住宅 2.2階 不忍通り沿いで高層マンション建設がみられる
その他	低・未利用地の総面積は 69.2千㎡ (うち最近5年間に発生 22.2千㎡、残存 47.0千㎡)

注：人口、世帯数、年少・老年人口は2004年1月1日現在、住宅・土地は2001年現在

■ 住宅・住環境の課題

- 人口密度が高いと同時に高齢化が進んでおり、建替え・修築などにより安全に暮らし続けられる住宅の確保やグループ居住など、ふれあい型・共生型の居住の促進が課題である。
- 道路等の基盤が未整備で木造住宅が密集し、人口密度が高い低中層市街地では、道路の拡幅、生活道路の整備、老朽住宅の耐火建築物への建替え、小規模宅地の共同化などにより、防災まちづくりを促進することが課題である。
- 都市防災の観点から沿道の不燃化が進められている不忍通り沿いでは分譲マンションなどが林立しているが、地区計画の策定などにより、調和感のある街並み景観の形成を図ることが望まれる。
- 不忍通り沿道の中高層階住居専用地区では、住居専用階の居住性を維持するよう、住戸の転用制限等の居住ルールなどにより、住棟内の環境を保全する必要がある。また、道路騒音等に対応した住宅の遮音性能の確保・改善の促進が望まれる。
- 低中層住宅市街地のうち道路等が比較的整備された地区では、賃貸及び分譲マンションが多数立地している。共同住宅や戸建住宅からなる良好な住環境を維持するためには、共同住宅の高さ、壁面の位置、敷地の最低規模を地区計画に定めるなどにより、良好な住環境を維持することが課題である。

■ 下町隣接地域 住宅・住環境の整備・保全の方向

種別	地区の概要	住宅の更新・供給	住環境の整備・保全	主な住宅・住環境整備・保全手法
拠点商業地	根津駅から千駄木駅の間、不忍通り沿道及び本駒込駅南部に位置する商業集積の高い地区	低・中層商業施設等の建替えによる商業機能の更新と、中高層階部分に良質な住宅供給を誘導する。	低層階に店舗、子育て支援施設などの生活関連施設、上層階に住宅を誘導し、利便性が高く、活気のある生活拠点を創出する。	<ul style="list-style-type: none"> ○中高層階住居専用地区 ○都心共同住宅供給事業 ○木造住宅密集市街地整備促進事業（千駄木・向丘地区） ○都市防災不燃化促進事業（不忍通り地区） ○既存住宅の修築支援 ●地区計画の策定 ●開発指導要綱等（住居専用階層の居住規則整備、集会施設・子育て支援施設の設置誘導等） ●小規模宅地の併合等による宅地・住宅改善の円滑化 ●住民参加による住環境調査・計画・ルールづくり等支援
沿道型中高層複合市街地	不忍通りの千駄木駅から本駒込 5 丁目の間、本郷通りなど幹線道路沿道で、高層化の進行がみられる地区	市街地の延焼防止など防災に配慮し、商業・業務機能との共存を図りつつ中高層階部分へ良質な住宅供給を誘導する。	業務及び日常的な商業施設と住宅が複合した中高層建築物からなる市街地を形成する。居住者のコミュニティ形成の促進と、安全で快適な住環境の形成を図る。	
低中層複合市街地	根津駅・千駄木駅周辺商業地に隣接し、住商併用建物の集積が高く、下町的風情を有する地区	拠点商業地と連続性のある日常的商業機能の維持・再生と併せ、ファミリー世帯向け住宅を含む多様な住宅の供給を誘導する。	低層家屋などの敷地の共同化、沿道建物の協調建替えなどを誘導し、歩行者空間や街並みの維持・再生を図る。	
低中層住宅市街地	不忍通りと本郷通りの間に広がる住宅市街地で、学校、社寺、公園が多い地区	道路の拡幅整備などまちづくりと連携し、老朽木造住宅の耐火建築物への個別建替えや共同建替えを誘導する。隣地の併合等による宅地・住宅の改善を誘導する。	木造住宅密集地域では道路の拡幅、空地の確保等を推進する。比較的道路等が整備されている地区では、地区計画の策定等により良好な住環境の維持を図る。	

■ 重点的な施策展開の方向

- 不忍通り沿道、木造住宅密集地区における防災まちづくりの推進
 - ・都市防災不燃化促進事業、街並誘導型地区計画等
- 低中層住宅市街地における住環境の維持・改善の促進
 - ・建て方等に配慮した地区計画の策定支援
 - ・歴史的な街並みの維持・再生
- 高齢者・障害者等の住み慣れた地域における居住継続の支援
 - ・建替え・修築等によるグループ居住等の取組みの支援
- 居住者のコミュニティ形成・子育て支援の促進
 - ・共同住宅における集会施設等世代間交流が可能な機能の設置誘導

(3) 山の手地域東部

■ 地域特性と整備・保全の方針

- ・本地域は、本郷通り、白山通り及び千川通りの周辺に位置し、主に低中層の共同住宅からなる一般市街地で、白山駅、本駒込駅周辺など鉄道駅の周辺に住民生活に密着した商業機能が集積し、区内ではファミリー世帯が比較的多く居住している。
- ・白山駅・本駒込駅周辺では地域の生活拠点として商業・文化・居住機能の維持・向上、幹線道路沿道では商業・居住機能が複合した中高層建築物等への建替えの誘導と市街地の防災機能の向上、低中層の住宅市街地では共同住宅を主体とする住環境の維持・改善を図り、低層住宅市街地では良好な住環境の保全を図るものとする。

■ 地域の現状

人口密度	最高は白山1丁目 273 人/ha 地域平均 178 人/ha (区内平均 155 人/ha)
人 口	59,694 人 人口増減率は、-4.7%(92~97 年) から 4.3%(97~02 年)へ上昇に転換
世 帯 数	30,179 世帯 世帯増減率は、-0.6%(92~97 年) から 10.4%(97~02 年)へ大幅に上昇
1 世帯平均人員	1.98 人/世帯 (区内平均 1.93 人/世帯) 1 世帯当たり人員は区内で最も多い
年少・老年人口	年少人口比率は 10.6% (区平均 10.1%) 老年人口比率は 19.5% (区平均 19.3%)
住宅の供給	最近 5 年間の集合住宅等の供給件数は 437 件 平均敷地面積は 274 m ² (区平均 223 m ²)
住宅の階数	平均階数は、集合住宅 5.7 階 独立住宅 2.2 階
その他	低・未利用地の総面積は 146.3 千 m ² (うち最近 5 年間に発生 63.1 千 m ² 、残存 83.2 千 m ²)

注：人口、世帯数、年少・老年人口は 2004 年 1 月 1 日現在、住宅・土地は 2001 年現在

■ 住宅・住環境の課題

- 本地域は、最寄駅が近いなど交通利便性が良いことから、ファミリー世帯の割合が比較的高くなっており、白山駅、本駒込駅周辺の生活拠点の整備などによる定住機能や子育て支援機能の充実が課題である。
- 地域の防災の観点から、本郷通り、白山通り、不忍通りなど幹線道路の沿道では、周囲の低中層市街地の住環境に配慮しつつ、建築物の不燃化を推進することが課題である。
- 低中層住宅市街地には道路等が未整備な地区が多いことから、これらの地区では、個別及び共同建替えや中層化の誘導により、細街路の拡幅や空地の創出を促進するなど、住環境、防災性の向上を図ることが課題である。
- 良好な低層住宅地を形成している第一種低層住居専用地域の区域では、地区計画の策定等により良好な住環境を維持することが課題である。また、小規模宅地の共同化等による細街路の拡幅や空地の確保、宅地の細分化防止などによる環境の保全に努める必要がある。
- 旧白山通り、菊坂、補助 95 号線の沿道は、日常生活に密着した商店街が形成されていることから、ゆとりある歩行者空間の形成などにより憩いの場としても親しまれる住・商複合型の沿道市街地を形成する必要がある。特に菊坂周辺は歴史・観光のまちとして安全で快適な歩行者空間の形成に努めることが課題である。

■ 山の手地域東部 住宅・住環境の整備・保全の方向

種別	地区の概要	住宅の更新・供給	住環境の整備・保全	主な住宅・住環境整備・保全手法
拠点商業地	白山駅及び本駒込駅周辺の幹線道路沿道で、商業集積の高い地区	低・中層商業施設等の建替えによる商業機能の更新と、中高層階部分に良質な住宅供給を誘導する。	低層階に店舗、子育て支援施設などの生活関連施設、上層階に住宅を誘導し、利便性が高く、活気のある生活拠点を創出する。	<ul style="list-style-type: none"> ○都心共同住宅供給事業 ○総合設計制度 ○都市防災不燃化促進事業（不忍通り第二地区） ○既存住宅の修築支援 ●開発指導要綱等（住居専用階層の居住規則整備、集会施設等の設置誘導等） ●地区計画の策定 ●小規模宅地の併合等による宅地・住宅改善の円滑化 ●住民参加による住環境調査・計画・ルールづくり等支援
沿道型中高層複合市街地	本郷通り、白山通り及び不忍通りの沿道で、建築物の高層化の進行がみられる地区	市街地の延焼防止など防災に配慮し、商業・業務機能との共存を図りつつ中高層階部分へ良質な住宅供給を誘導する。	業務及び日常的な商業施設と住宅が複合した中高層建築物からなる市街地を形成する。居住者のコミュニティ形成の促進と、安全で快適な住環境の形成を図る。	
低中層住宅市街地	千石駅、白山駅周辺及び本郷の菊坂周辺の主に共同住宅からなる地区	共同住宅、戸建住宅等の個別および共同建替え、多世代住宅への建替えを誘導する。隣地の併合等による宅地・住宅の改善を誘導する。	共同住宅の建て方等を地区計画に定めるなど住環境の維持・改善を図る。共同・協調建替えを誘導し、道路整備や街並みの再生を図る。	
低層住宅市街地	六義園、小石川植物園の周辺及び西片の低層住宅からなる地区	戸建住宅、共同住宅等の個別および共同建替え、多世代住宅への建替えを誘導する。隣地の併合等による宅地・住宅の改善を誘導する。	住環境が良好な地区では地区計画の策定等による住環境の保全を促進する。幹線道路の後背地では幹線道路沿いの建築物の高さ規制と一体的に住環境の保全を図る。	

注：千川通り沿道の「低中層住工共存市街地」は山の手地域中央に記載

■ 重点的な施策展開の方向

- 低層住宅市街地における地区計画の策定等による良好な住環境の保全
- 白山駅・本駒込駅周辺における生活拠点としての居住機能の維持・再生
- 幹線道路沿道における老朽建築物等の建替えによる不燃化の促進
- 共同住宅が多い低中層住宅市街地における様々な地区特性に即した住環境の保全の促進
- 低層住宅市街地等への影響に配慮した幹線道路沿道の環境整備の促進
- 住工共存地域における道路等の市街地環境整備の促進

(4) 山の手地域中央

■ 地域特性と整備・保全の方針

- ・本地域は、春日通りの東西に展開する中低層の住宅市街地を主体とする地域で、茗荷谷駅・教育の森公園周辺には商業・教育・文化機能が集積し、千川通り沿道には印刷・製本業等の事業所が集積している。
- ・茗荷谷駅・教育の森公園周辺では山の手地域の拠点として商業・文化・居住機能の維持・向上、幹線道路沿道では商業・居住機能が複合した中高層建築物等への建替えの誘導と市街地の防災機能の向上、低中層の住宅市街地では防災まちづくりと連動した耐火建築物への建替えの誘導や戸建住宅と共同住宅が共存する地区特性に即し住環境の保全を図るものとする。

■ 住宅・住環境の現状と動向

人口密度	最高は大塚6丁目 274人/ha 地域平均 157人/ha (区内平均 155人/ha)
人口	42,944人 人口増減率は、-3.2%(92~97年) から 3.5%(97~02年)へ上昇に転換
世帯数	22,266世帯 世帯増減率は、1.2%(92~97年) から 9.0%(97~02年)へ上昇
1世帯平均人員	1.93人/世帯 (区内平均 1.93人/世帯)
年少・老年人口	年少人口比率は 10.3% (区平均 10.1%) 老年人口比率は 18.6% (区平均 19.3%)
住宅の供給	最近5年間の集合住宅等の供給件数は 230件 平均敷地面積は 275㎡ (区平均 223㎡)
住宅の階数	平均階数は、集合住宅 6.2階 独立住宅 2.3階
その他	低・未利用地の総面積は 97.6千㎡ (うち最近5年間に発生 38.2千㎡、残存 59.4千㎡)

注：人口、世帯数、年少・老年人口は2004年1月1日現在、住宅・土地は2001年現在

■ 住宅・住環境の課題

- 本地域は、最寄駅が近いなど交通利便性が良いことからファミリー世帯の割合が比較的高くなっており、茗荷谷駅周辺の生活拠点の整備などによる定住機能や子育て支援機能の充実が課題である。
- 地域の防災の観点から、春日通り、音羽通り、不忍通りなど幹線道路の沿道では、周囲の低中層市街地等の住環境に配慮しつつ、建築物の不燃化を推進することが課題である。
- 低中層住宅市街地には木造住宅密集市街地や道路等が未整備な地区が多いことから、これらの地区では、耐火建築物への建替えや中層化の誘導により、細街路・生活道路の整備や空地の創出を促進するなど、住環境、防災性の向上を図ることが課題である。
- 良好な低層住宅地を形成している第一種低層住居専用地域の区域では、地区計画の策定等により良好な住環境を維持することが課題である。また、小規模宅地の共同化等による細街路の拡幅や空地の確保、宅地の細分化防止などによる環境の保全に努める必要がある。
- 住宅と印刷・製本等の事業所が密集している千川通り周辺の市街地では、低中層建築物への建替えの誘導、生活道路の整備等により、地域産業と居住機能とが調和した環境に改善することが課題である。

■ 山の手地域中央 住宅・住環境の整備・保全の方向

種別	地区の概要	住宅の更新・供給	住環境の整備・保全	主な住宅・住環境整備・保全手法
拠点商業地	茗荷谷駅付近の春日通り沿道の商業集積の高い地区	低・中層商業施設等の建替えによる商業機能の更新と、中高層階部分に良質な住宅供給を誘導する。	低層階に店舗、子育て支援施設など生活関連施設、上層階に住宅を誘導し、利便性が高く、活気のある生活拠点を創出する。	<ul style="list-style-type: none"> ○市街地再開発事業 ○都心共同住宅供給事業 ○都市防災不燃化促進事業（不忍通り第二地区） ○木造住宅密集市街地整備促進事業 ○総合設計制度 ○既存住宅の修築支援 ●小規模宅地の併合等による宅地・住宅改善の円滑化 ●地区計画の策定 ●住民参加による住環境調査・計画・ルールづくり等支援 ●開発指導要綱等（住居専用階層の居住規則整備、集会施設・子育て支援施設の設置誘導等）
沿道型中高層複合市街地	春日通り、音羽通り及び不忍通りの沿道で、建築物の高層化の進行がみられる地区	市街地の延焼防止など防災に配慮し、商業・業務機能との共存を図りつつ、中高層階部分へ良質な住宅供給を誘導する。	業務及び日常的な商業施設と住宅が複合した中高層建築物からなる市街地を形成する。居住者のコミュニティ形成の促進と、安全で快適な住環境の形成を図る。	
低中層住宅市街地	不忍通りと本郷通りの間に広がる住宅市街地で、学校、社寺、公園が多い地区	道路整備等のまちづくりと連携し、老朽家屋の耐火建築物への個別建替えや共同建替えを誘導する。隣地の併合等による宅地・住宅の改善を誘導する。	木造住宅密集地域では道路の拡幅、空地の確保等を推進する。比較的街道等が整備されている地区では、地区計画の策定等により良好な住環境の維持を図る。	
低層住宅市街地	小日向、音羽の低層住宅の地区	戸建住宅や共同住宅の個別および共同建替え、多世代住宅への建替えを誘導する。隣地の併合等による宅地・住宅の改善を誘導する。	地区計画の策定等により良好でゆとりのある住環境の保全を図る。緑の保全と生活道路等の改善を図り、快適な住宅市街地を形成する。	
低中層住工共存市街地	千川通り沿道の印刷・製本業等の事業所と住宅が共存する地区	老朽化した共同住宅の建替え、低・未利用地の併合等による住宅・宅地の改善を誘導する。	細街路や行止まり道路等の改善を図るなど、産業活動に適した良好な職住近接型の住工共存型市街地を形成する。	

■ 重点的な施策展開の方向

- 低層住宅市街地における地区計画の策定等による良好な住環境の保全
- 教育の森公園周辺地区(茗荷谷駅周辺)における生活拠点としての居住機能の維持・再生
- 木造住宅密集市街地等における防災まちづくり事業の促進
- 戸建住宅と共同住宅が混在する低中層住宅市街地の特性に即した地区計画の策定の促進
- 低層住宅市街地等への影響に配慮した幹線道路沿道の高さ制限等の導入
- 住工共存地域における道路等の市街地環境整備の促進

(5) 山の手地域西部

■ 地域特性と整備・保全の方針

- ・本地域は、目白通りの周辺と神田川の北部に位置しており、文教地区に指定され大学・高校、病院などが点在する低中層の住宅市街地や緑豊かな低層住宅市街地など、良好な住環境を有している地区が多い。
- ・幹線道路沿道では商業機能と居住機能が複合した中高層建築物等への建替えを誘導し、市街地の延焼遮断等の防災機能の向上を図る。また、低中層の住宅市街地では共同住宅と戸建住宅が共存する地区の特性に即した住環境の維持・改善、低層住宅地ではゆとりのある良好な住環境の保全を図るものとする。

■ 住宅・住環境の現状と動向

人口密度	最高は水道2丁目 231人/ha 地域平均 138人/ha (区内平均 155人/ha)
人口	15,469人 人口増減率は、-8.7%(92~97年) から 5.7%(97~02年)へ上昇
世帯数	8,273世帯 世帯増減率は、-4.3%(92~97年) から 12.2%(97~02年)へ大幅に上昇
1世帯平均人員	1.87人/世帯 (区内平均 1.93人/世帯) 世帯当たり人員は区内で最も少ない
年少・老年人口	年少人口比率は 9.4% (区平均 10.1%) 老年人口比率は 17.2% (区平均 19.3%)
住宅の供給	最近5年間の集合住宅等の供給件数は132件 平均敷地面積は216㎡ (区平均 223㎡)
住宅の階数	平均階数は、集合住宅 4.3階 独立住宅 2.4階
その他	低・未利用地の総面積は 32.7千㎡ (うち最近5年間に発生9.1千㎡、残存23.6千㎡)

注：人口、世帯数、年少・老年人口は2004年1月1日現在、住宅・土地は2001年現在

■ 住宅・住環境の課題

- 本地域には住環境が良好な地区が多いが、単身世帯や夫婦世帯が多く、ファミリー世帯は比較的少ない地域である。人口・世帯のバランスの確保の観点から、ファミリー世帯向け住宅の供給誘導や中古住宅の流通の円滑化、子育て支援機能の整備の誘導などが課題である。
- 地域の防災の観点から、音羽通り、不忍通り及び新目白通り沿道では、周囲の低中層市街地の住環境に配慮しつつ、建築物の不燃化を推進することが課題である。
- 低中層住宅市街地には道路等が未整備な地区が多いことから、共同建替えや中層化の誘導により、細街路の整備や空地の創出を促進するなど、住環境の改善を図ることが課題である。
- 良好な戸建住宅地を形成している第一種低層住居専用地域の区域では、地区計画の策定等により良好な住環境を維持することが課題である。また、共同建替えの誘導や宅地の細分化防止などにより環境の保全に努める必要がある。
- 住宅と印刷・製本等の事業所が密集している市街地では、中層建築物への建替えを誘導しながら細街路や行き止まり道路の解消等により、産業活動と居住に適した環境に改善することが課題である。
- 目白通り沿道は、緑の濃い沿道景観が形成されており、沿道建築物の高さの抑制、接道部の緑化などにより、今後とも地域のシンボリックな景観として保全を図る必要がある。

■ 山の手地域西部 住宅・住環境の整備・保全の方向

種別	地区の概要	住宅の更新・供給	住環境の整備・保全	主な住宅・住環境整備・保全手法
拠点商業地	江戸川橋駅付近の音羽通り沿道の商業集積の高い地区	低・中層商業施設等の建替えによる商業機能の更新と、中高層階部分に良質な住宅供給を誘導する。	低層階に店舗、子育て支援施設など生活関連施設、上層階に住宅を誘導し、利便性が高く、活気のある生活拠点を創出する。	<ul style="list-style-type: none"> ○市街地再開発事業 ○都心共同住宅供給事業 ○総合設計制度 ○都市防災不燃化促進事業（不忍通り第二地区） ○既存住宅の修築支援 ●開発指導要綱等（住居専用階層の居住規則整備、集会施設・子育て支援施設の設置誘導等） ●地区計画の策定 ●住民参加による住環境調査・計画・ルールづくり等支援 ●小規模宅地の併合等による宅地・住宅改善の円滑化
沿道型中高層複合市街地	音羽通り、不忍通り、新目白通り及び巻石通り沿道で、建築物の高層化の進行がみられる地区	市街地の延焼防止など防災に配慮し、商業・業務機能との共存を図りつつ、中高層階部分へ良質な住宅供給を誘導する。	業務及び日常的な商業施設と住宅が複合した中高層建築物からなる市街地を形成する。居住者のコミュニティ形成の促進と、安全で快適な住環境の形成を図る。	
低中層住宅市街地	音羽通りと不忍通りの間に広がる住宅市街地で、学校、社寺が多い地区	老朽木造住宅の耐火建築物への個別建替えや共同建替えを誘導する。隣地の併合等による宅地・住宅の改善を誘導する。	道路の拡幅等による市街地の改善や地区計画の策定等により、文教地区にふさわしい良好な住環境の維持・再生を図る。	
低層住宅市街地	目白通り周辺の低層住宅と公園、学校、社寺が共存する地区	戸建住宅や共同住宅の個別建替え及び共同建替え、多世代住宅への建替えを誘導する。隣地の併合等による宅地・住宅の改善を誘導する。	地区計画の策定等により良好でゆとりのある住環境の保全を図る。緑の保全と生活道路等の改善を図り、快適な住宅市街地を形成する。	
低中層住工共存市街地	巻石通りと新目白通りの間の住宅と事業所が共存する地区	老朽化した共同住宅の建替え、低・未利用地の併合等による住宅・宅地の改善を誘導する。	細街路や行止まり道路等の改善を図るなど、産業活動に適した良好な職住近接型の住工共存型市街地を形成する。	

■ 重点的な施策展開の方向

- 低層住宅市街地における地区計画の策定等による良好な住環境の保全
- 戸建住宅と共同住宅が混在する低中層住宅市街地の特性に即した地区計画の策定の促進
- 文教地域にふさわしい建築物と緑が一体となった優れた住環境の維持・再生
- 低層住宅市街地等への影響に配慮した幹線道路沿道の高さ制限等の導入
- 住工共存地域における道路等の市街地環境整備の促進

4 重点的な事業推進地区

東京都は、都の基本構想である『東京構想 2000』において、首都高速中央環状線の内側の地域をセンター・コア・エリアと位置づけています。文京区は、全域がこのセンター・コア・エリアに位置づけられています。

さらに、『東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針』において、センター・コア・エリアの住宅市街地は、「国際都市として、首都の中核として、業務・商業機能が集積するとともに、土地の有効・高度利用により共同住宅が多く立地し、高密な中にもゆとりある居住を実現する。また、皇居や都市公園などの豊かな緑や、文化施設に恵まれた環境の中で、人々がいきいきと居住できる場を実現する。」とされています。

この方針において、文京区における重点地区の整備又は開発の計画として、次の地区が位置づけられています。

	特定促進地区の名称	整備ゾーン区分	面積 (ha)	主な計画・整備手法
1	教育の森公園周辺地区	居住機能維持・再生ゾーン	32	市街地再開発事業 都市防災不燃化促進事業 地区計画
2	千川通り南部周辺地区	居住機能維持・再生ゾーン	24	市街地再開発事業等 住宅市街地整備総合支援事業 総合設計制度
3	後楽二丁目地区	居住機能維持・再生ゾーン	17	市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画
4	音羽一・二丁目地区	居住機能維持・再生ゾーン	3	市街地再開発事業
5	不忍通り地区	居住機能維持・再生ゾーン	18	都市防災不燃化促進事業 防災生活圏促進事業 密集住宅市街地整備促進事業 木造住宅密集地域整備促進事業 緊急木造住宅密集地域防災対策事業 優良建築物等整備事業
6	大塚五・六丁目地区	木造住宅密集市街地 整備ゾーン	25	緊急木造住宅密集地域防災対策事業 都市防災不燃化促進事業 密集住宅市街地整備促進事業 木造住宅密集地域整備促進事業
7	千駄木・向丘地区	木造住宅密集市街地 整備ゾーン	78	緊急木造住宅密集地域防災対策事業 都市防災不燃化促進事業 防災生活圏促進事業 密集住宅市街地整備促進事業 木造住宅密集地域整備促進事業 優良建築物等整備事業
9	不忍通り第二地区	居住機能維持・再生ゾーン	21	緊急木造住宅密集地域防災対策事業 都市防災不燃化促進事業 密集住宅市街地整備促進事業 木造住宅密集地域整備促進事業
10	小日向一丁目地区	居住機能維持・再生ゾーン	1	公社住宅建替事業
11	本駒込二丁目地区	居住機能維持・再生ゾーン	1	公団住宅建替事業
12	千石三丁目地区	居住機能維持・再生ゾーン	1	公社住宅建替事業

注：「東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」による。なお、8は終了した地区

特定促進地区は、「東京都住宅マスタープラン」で定める重点供給地域のうち、特に住宅供給の促進を図るべき地域