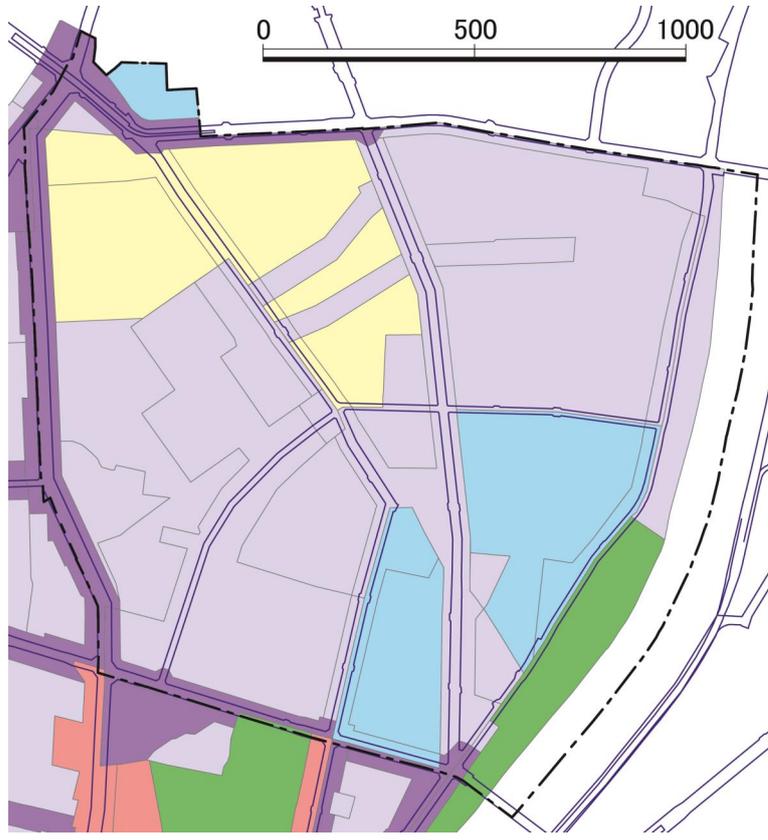
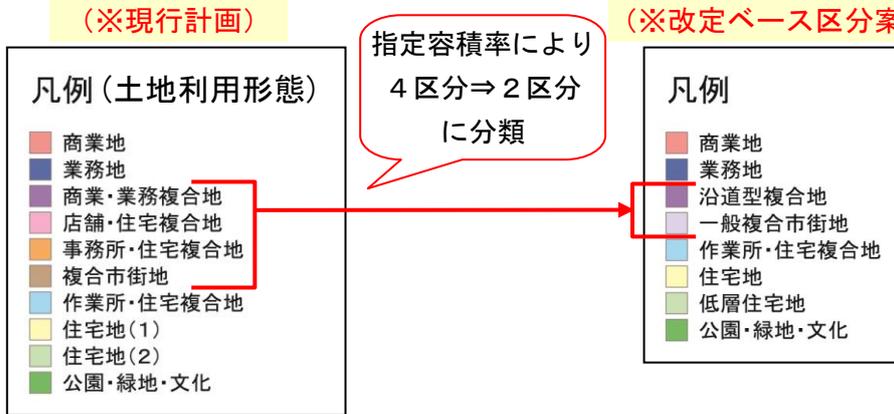


土地利用方針の改定作業の進め方（例：北部地域）

例) 4-5 北部地域

■北部地域土地利用方針図の検討にあたって

ステップ1) 現行計画の土地利用形態区分をもとに複合地を条件により仕訳



前回 (第3回資料)
までの検討作業
⇒p. 6-7 参照

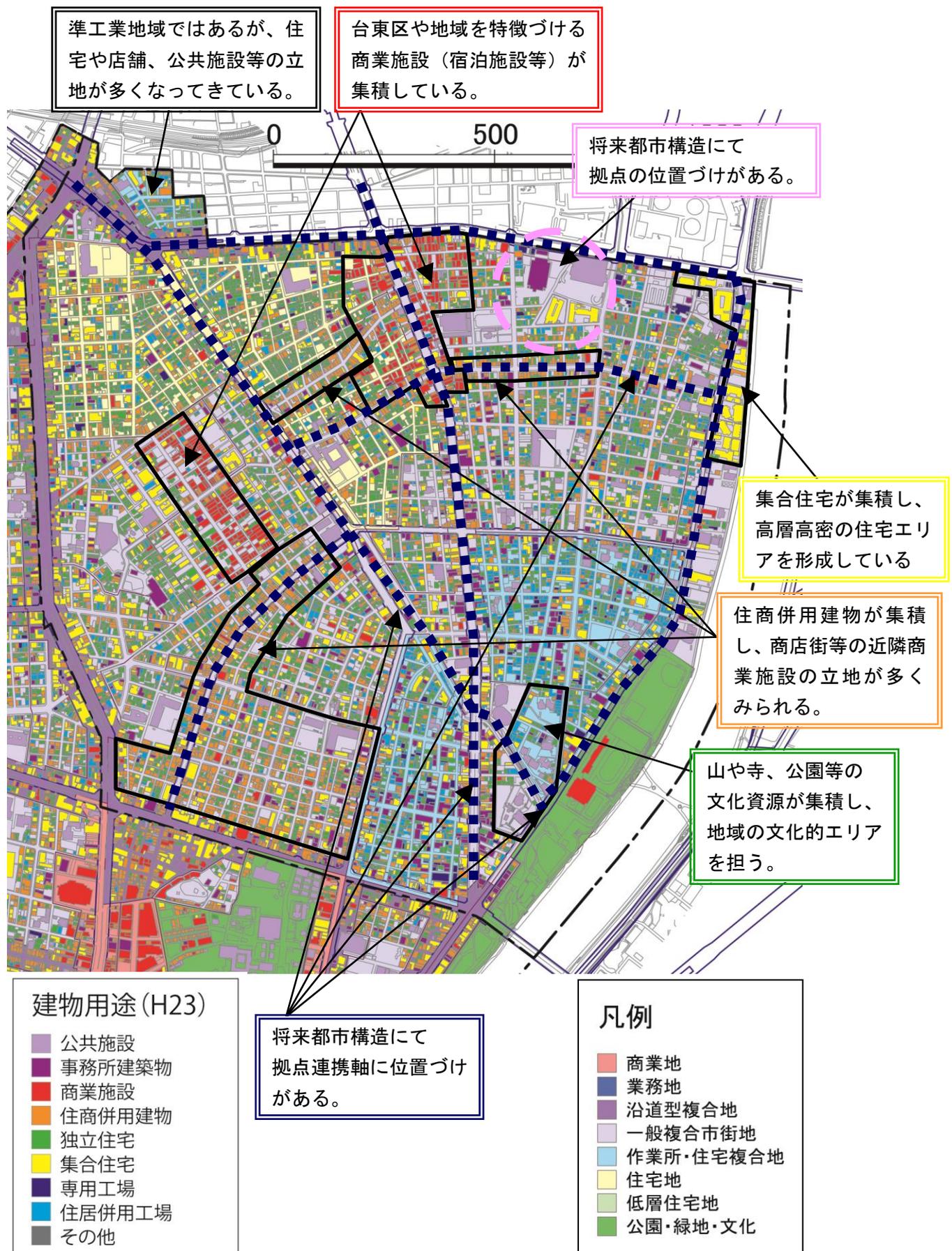
ステップ2) 現況や将来像に合わせて、個別・即地的に詳細の見直し

(次頁より)「北部地域」を例に作業の進め方を示す。

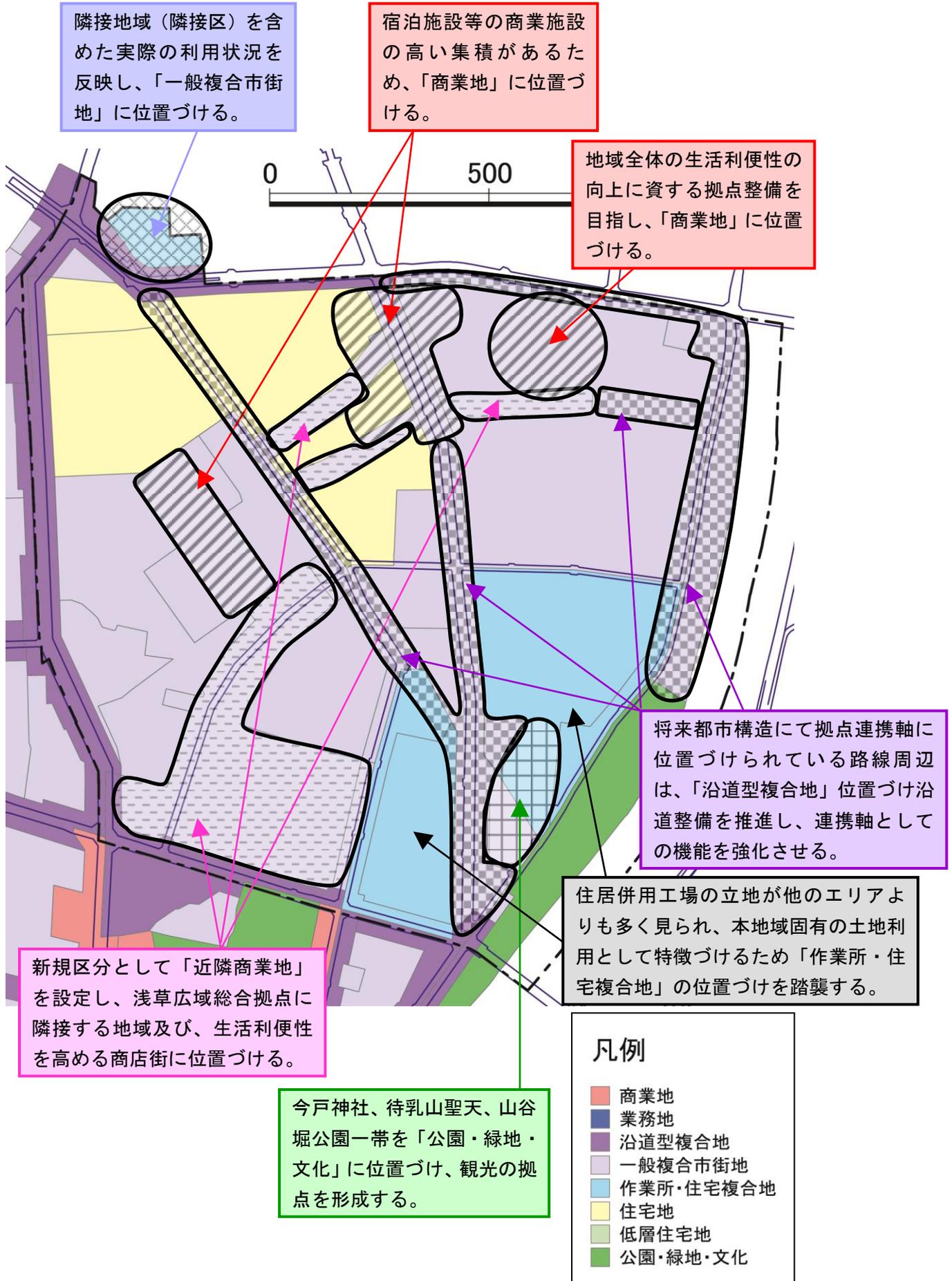
- ①地域の建物利用現況や将来都市構造による位置づけを確認⇒p. 2
- ②北部地域土地利用方針図改定の考え方⇒p. 3
- ③北部地域土地利用方針図改定のイメージ(案) ⇒p. 5

本資料

①地域の建物利用現況や将来都市構造による位置づけを確認



②北部地域土地利用方針図改定の考え方



【土地利用区分】

「商業地」

地域の顔として、高度利用を促進し、多様な商業活動の拠点性を高めることを目指して、大規模店と商店等が調和した賑わいのある商業中心の土地利用を図る。

「業務地」

ビジネスゾーンとして、高度利用を促進し、業務活動の拠点性を高めることを目指して、業務機能を中心とした各種機能の集積・誘導を進める。

「近隣商業地」

各商店街をはじめとする、店舗との併用住宅が多い地域では、生活と商業活動が密着した土地利用を図る。

「沿道型複合地」

幹線道路沿道等にマンションやオフィス・店舗等が高密度に立地する地域では、背後の街区の環境に配慮した建て方を誘導するとともに、建物の共同化等により、土地の高度利用を進め、商業地、業務地を補完する地域として、商業と業務が複合した土地利用を図る。

「一般複合市街地」(アンコ型複合地)

幹線道路に囲まれた店舗、事務所、作業所等の併用住宅が広がる地域では、各機能の共存・調和を図りながら、地域の特徴をつくりだす土地利用を図る。

「作業所・住宅複合地」

低層部に作業所等を配置する等、職と住機能が共存した土地利用を図る。

「住宅地」

道路基盤が整っているが、建物が密集しており、建物の共同化等により、良好な住宅地の形成を図る。

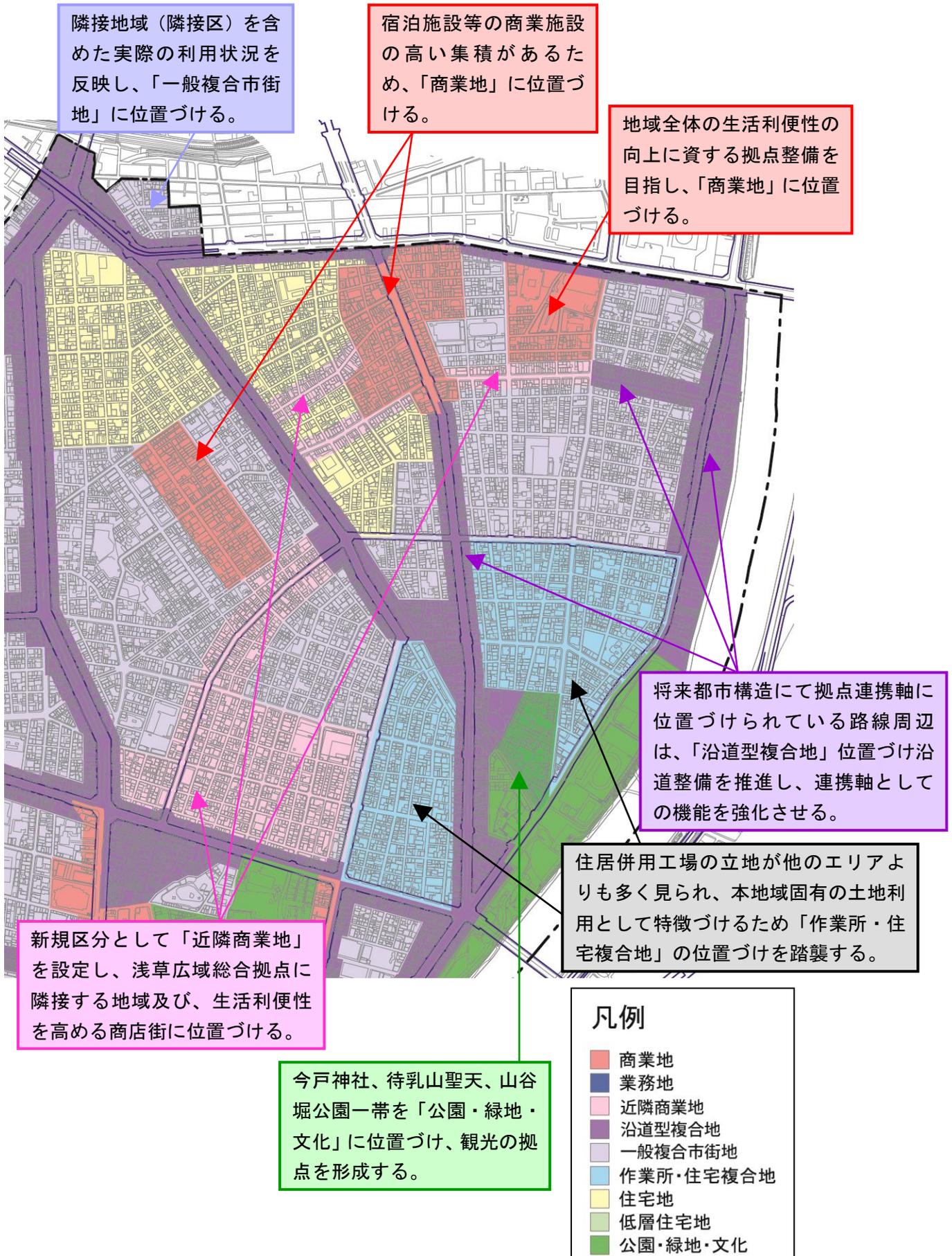
「低層住宅地」

道路整備を進め、路地空間等下町情緒を残しながら、防災性の向上を図り、歴史ある文化に囲まれた良好な住宅地の形成を進める。

「公園・緑地・文化」

歴史や芸術等の文化資源及びみどりの貴重な資源であり、環境や景観にも重要な要素である公園や寺社等は、これらを維持・保全するとともに、まち中との一体性・連続性を確保する。

■北部地域土地利用方針図改定のイメージ（案）

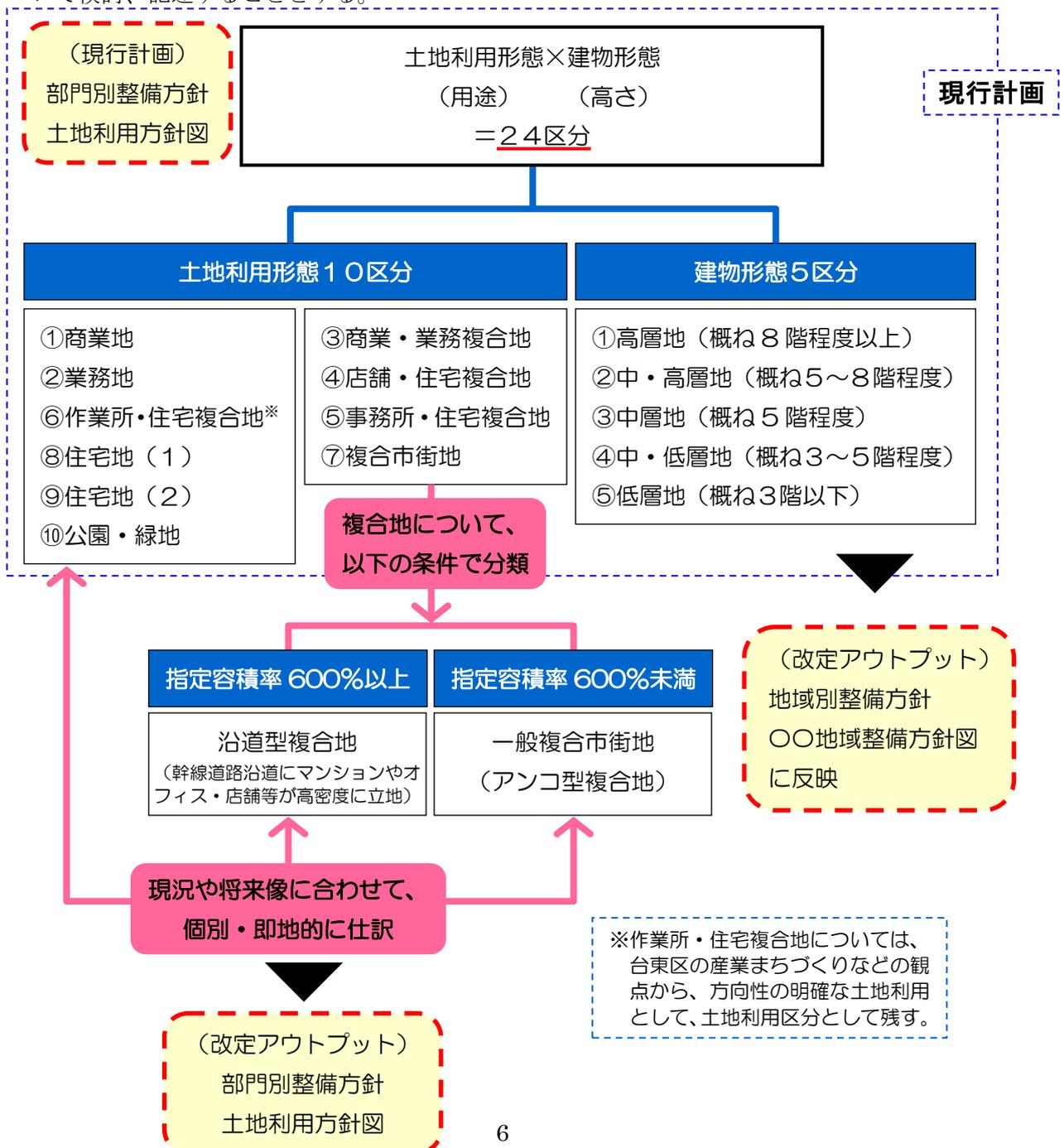


【再掲：第3回資料】（部門別整備方針）土地利用方針の改定について

現行計画の土地利用方針は、「土地利用形態」と「建物形態」が組み合わせられた複雑な構成となっている。見直しにあたっては、わかりやすい方針とするため、土地利用形態のみで土地利用の大きな方向性を示すこととする。

台東区の土地利用は、上野や浅草といった商業に特化したエリアや、谷中・根岸といった住宅が中心といったエリアなどの土地利用の方向性が明確なエリアを除くと、それ以外は、台東区の歴史的な市街地形成を代表する住・商・工の複合した土地利用となっている。その複合地については、現行計画では5つに細分化されているが、土地利用の方向性をシンプルかつ明確に示すことを考慮し、これらの複合地を下記のように再整理し検討する。

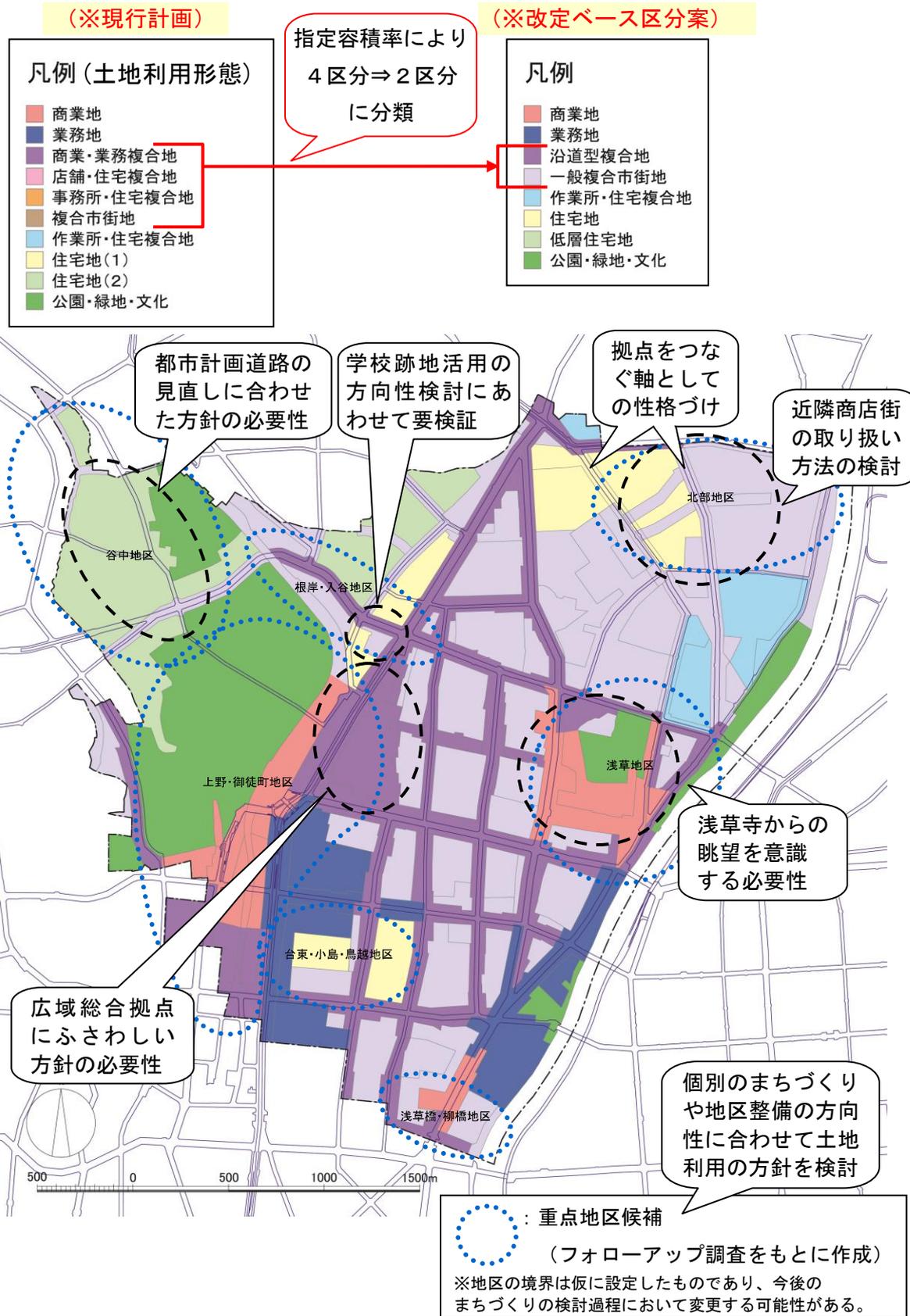
建物形態（高さ）については、土地利用区分では細分化せず、別途、地域別方針等において検討、記述することとする。



土地利用方針図の改定方法の検討

複合地の見直し（改定ベース案）と次段階の詳細見直しの方向性について

現行計画の土地利用形態区分をもとに複合地を条件により仕訳し直した区分例

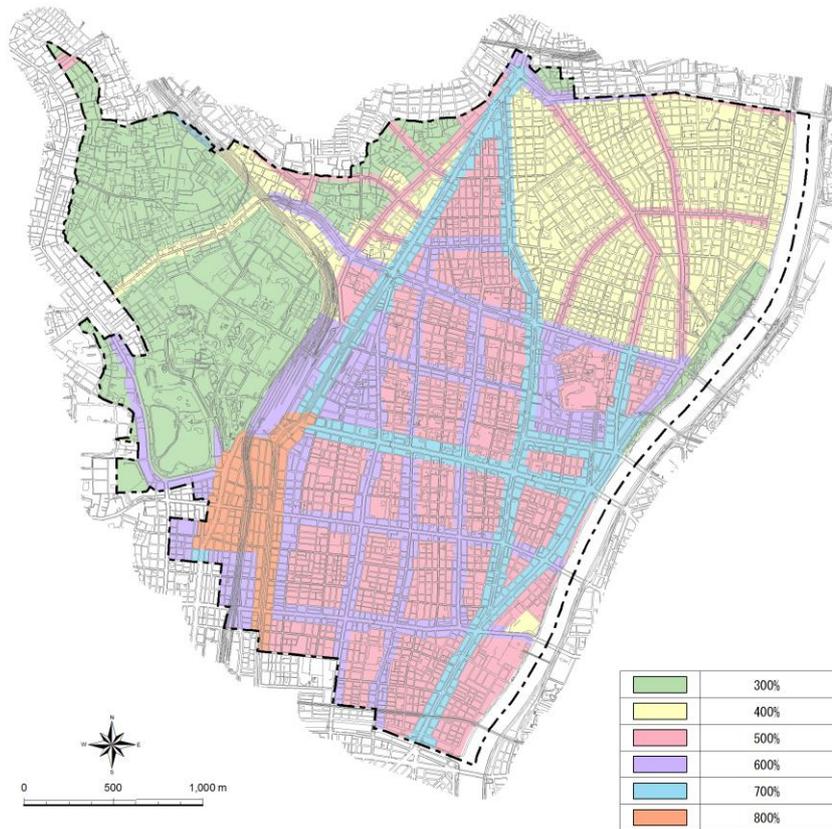


【参考】

■土地利用方針図



現行都市計画マスタープラン土地利用方針図



容積率(資料：台東区都市計画図 台東区都市計画課 平成 25 年度)