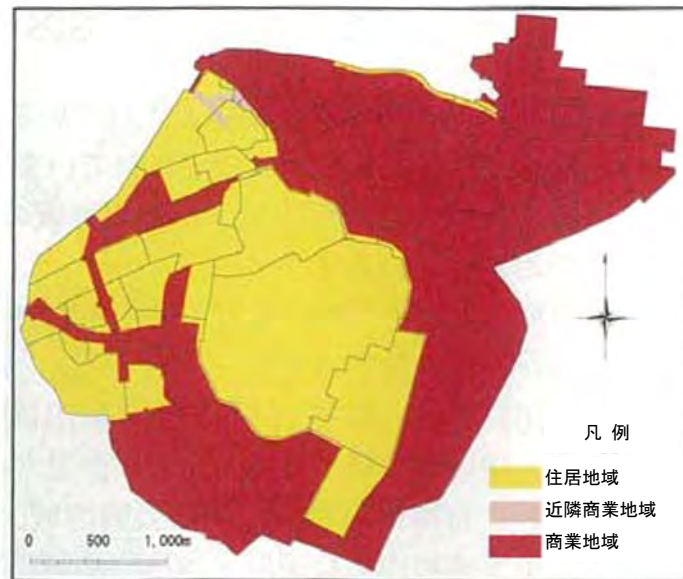


1. 番町・麴町地域における地区計画導入の背景

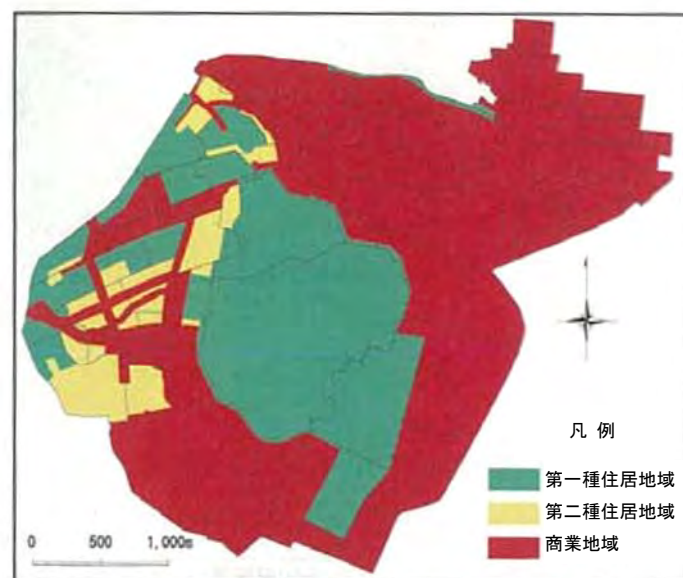
【用途地域の細分化】

◇昭和 48 年ごろ、番町・麴町地域には、主に住居地域が指定され、麴町大通り（新宿通り）や九段南の靖国通り沿いなどにおいて商業地域が指定されていました。



◇平成 4 年の都市計画法及び建築基準法の一部改正によって住居系の用途地域が細分化され、平成 8 年には、番町・麴町地域の住居地域のうち、住宅、併用住宅や学校の多い地区は第一種住居地域、大規模事務所の多い地区は第二種住居地域に区分されました。

◇このほか、中高層階住居専用地区に指定された番町中央通り、大妻通り、二七通り沿道は商業地域に変更されました。



【千代田区都市計画マスタープランの策定】

◇減少してきた定住人口の確保と生活の質を重視した都市基盤整備の必要性などを背景に、千代田区は、平成 10 年 3 月に「千代田区都市計画マスタープラン」を策定しました。

◇このマスタープランは、まちを構成するすべての人々の「こんなまちにしたい」という思いを具体的に描き、住民・企業・行政の協働のまちづくりを進めるための指針として定められました。

◇このなかで、番町地域において、『**落ち着いたたたずまいの住環境を大切に、住宅と業務空間が共存・調和するまち**』というまちづくりの将来像が掲げられました。



(千代田区都市計画マスタープラン「番町地域整備方針図」)

【千代田区における活発な地区計画の導入検討】

◇千代田区都市計画マスタープランにおいて、『**きめ細かい土地利用を進め、住と職の調和したまちに**』という土地利用の目標のもと、千代田区内において、地区特性に応じた地区計画の導入に向けた話し合いや検討が区内各地ではじまりました。

(出典：千代田区の土地利用)

2. 地区計画の決定状況

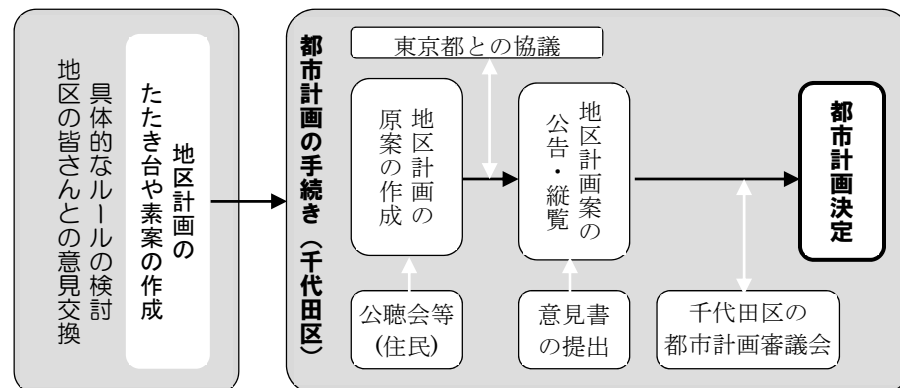
- ◇番町・麴町地域では、平成16年6月に六番町奇数番地地区において地区計画が都市計画決定となって以降、平成20年10月までの5年程度の間、順次、一番町地区、三番町地区、四番町地区、二番町地区に緩和等のない一般型の地区計画が順次決定されました。
- ◇平成20年12月に決定された麴町地区地区計画は、一般型を基本として、一部には街並み誘導型地区計画（※）が適用されています。

（※）壁面の位置の制限や建築物等の高さの最高限度のルール等を定めることにより、道路斜線制限が緩和されるタイプの地区計画

（決定順）	面積	都市計画決定	都市計画変更
① 六番町奇数番地地区	約4.2ha	H16.06.21	—
② 一番町地区	約22.6ha	H17.11.01	—
③ 三番町地区	約20.7ha	H18.09.14	—
④ 四番町地区	約9.7ha	H19.11.15	—
⑤ 二番町地区	約12.1ha	H20.10.16	—
⑥ 麴町地区	約32.3ha	H20.12.10	H28.06.24

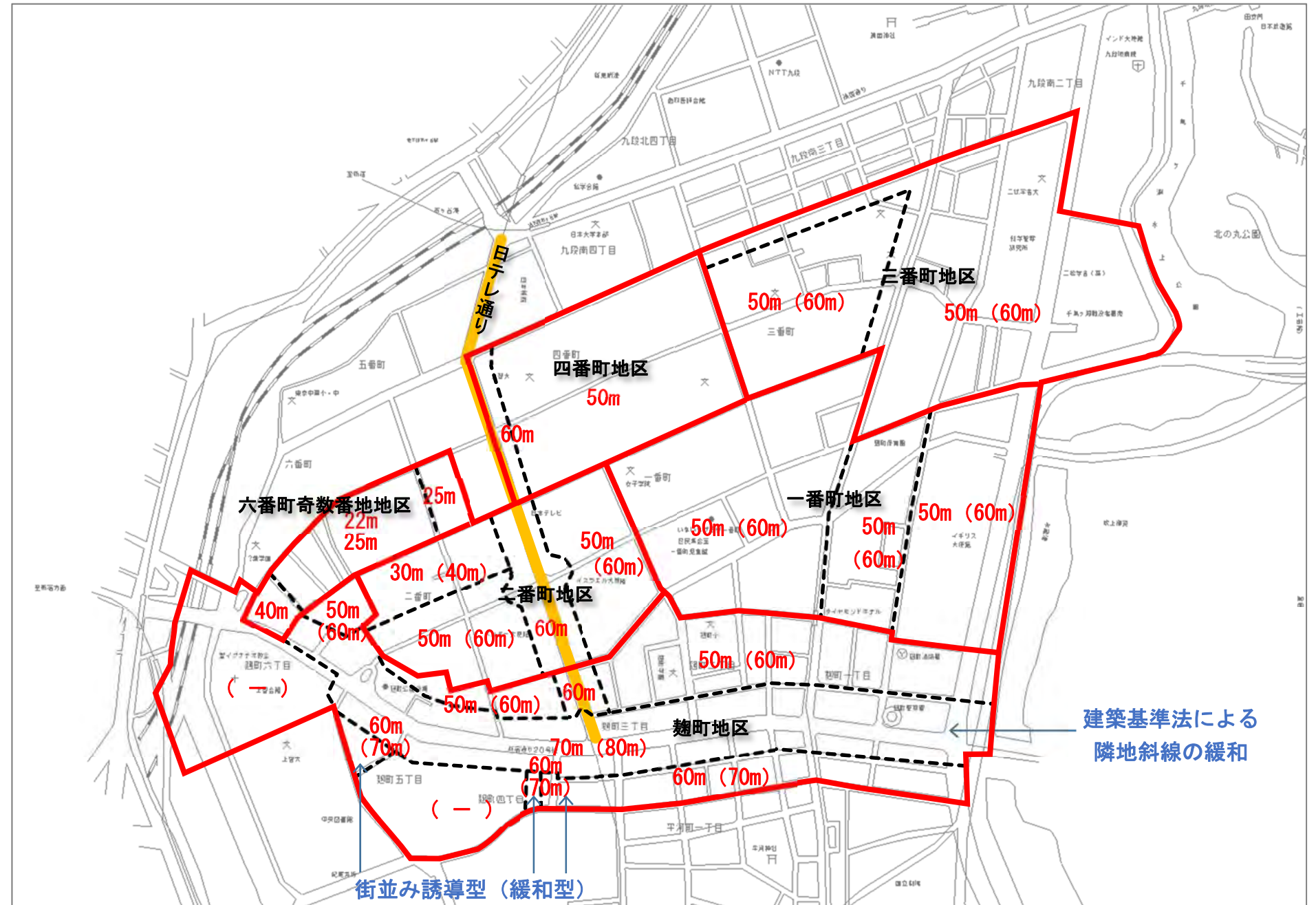
（参考）地区計画が決定（変更）されるまでの手順

- ◇一般的に地区計画は、まず、地区の皆さんとの意見交換を行いながら具体的なルールを検討し、概ねまとまった段階で「原案」を作成して都市計画法に基づく都市計画の決定続きを進め、決定（変更）されます。



3. 地区計画による制限の概要

○高さの最高限度（ ）内は総合設計の場合



○壁面の位置の制限（一部を除く）

- ・1,000㎡以上の敷地 道路から2m後退
- ・2,000㎡ " 隣地からも2m後退

○用途の制限

- ・ワンルームマンションを制限
- ・文教地区で制限されるホテル等の用途や風俗店を制限