

(1) 地区計画の概要

■ 位置図



■ 都市計画決定年月日・区域面積・用途地域

決定年月日	区域面積	用途地域
平成12年3月28日 (平成16年6月21日 最終変更)	約33.8ha	・商業地域

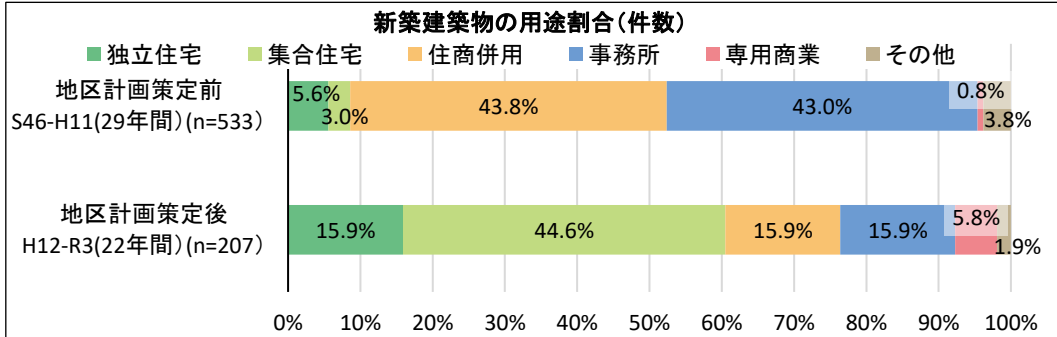
■ 地区計画の目標

目標1	快適で魅力ある都心居住のための住宅の供給を誘導するとともに、地域コミュニティの活性化や福祉に寄与する公共施設を整備する。
目標2	土地の有効・高度利用による適正な都市機能の更新を推進することにより、魅力ある住環境と活力にあふれた良好な複合市街地の形成を図る。
目標3	道路と一体となった、安全でゆとりある歩行者空間を確保し、神田川沿いにおいては都市を貫く水と緑の骨格としての景観形成に配慮することで、良好な都市空間の創出を目指す。

(2) 用途誘導の検証

■ 地区計画策定前後の新築建築物の用途の変遷

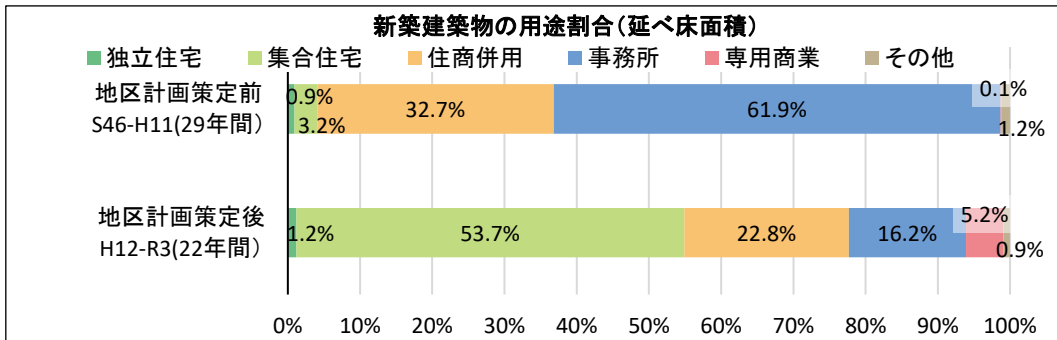
① 件数の割合



※グラフの割合は、新築建築物の用途割合変化であり、現況建物の用途割合変化を示すものではありません。

- ・ 地区計画策定後、新築建築物の集合住宅の割合が3.0%から44.6%へ大幅に増えています。
- ・ 一方で、住商併用と事務所の割合は減っています。

② 延床面積の割合



※グラフの割合は、新築建築物の用途割合変化であり、現況建物の用途割合変化を示すものではありません。

建物用途		住宅床 (独立・ 集合住宅)	住商併用	住宅床 (住商併用 含む)	事務所	専用商業
割合	策定前	4.1%	32.7%	36.8%	61.8%	0.1%
	策定後	54.9% (+50.8)	22.8% (-9.9)	77.7% (+40.9)	16.2% (-45.7)	5.2% (+5.1)
25地区の平均		+19.3%	-10.7%	+8.6%	-13.6%	+4.4%

- ・ 地区計画策定後、新築建築物の住宅床の割合が4.1%から54.9%と約13倍に増えています。
- ・ 一方で、事務所の割合は、61.8%から16.2%へ大幅に減っています。

(3) 地区施設の創出

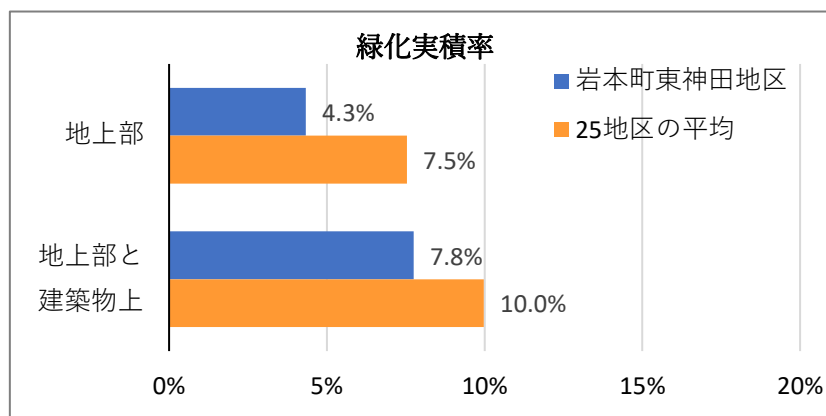
■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

緑地に関する記載	空地に関する記載	
	壁面の位置に関する制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限
なし	<p>1 建築物の外壁等の位置は、計画図2に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>2 第1項以外の道路に面する部分については、道路面からの高さが6mを超える部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を0.5m以上とし、道路面からの高さが6m以下の部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。(例外あり)</p> <p>3 壁面の位置の制限が定められている敷地で、例外的な道路に面する部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を0.5m以上とする。</p>	<p>塀、柵、門、広告物、看板等の交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、道路面からの高さが6mを超える部分はこの限りではない。</p>

※地区計画区域内で場所により制限内容等が異なる場合があります。詳細な内容については地区計画を参照ください。

■ 緑地の創出

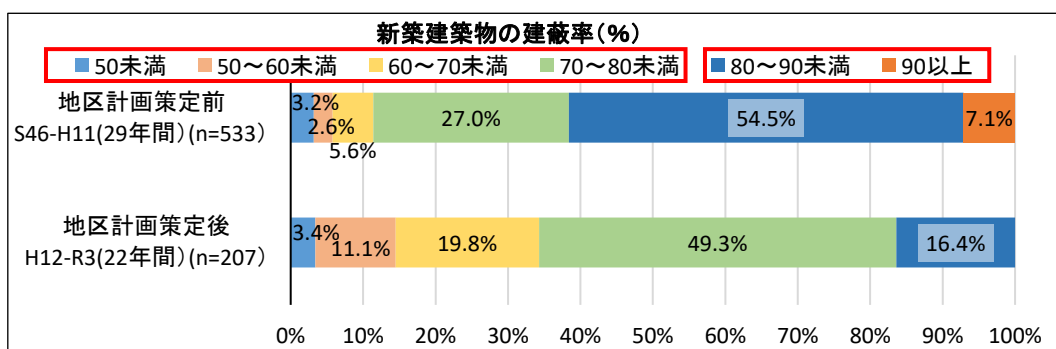
① 緑化実積率



・地上部のみの緑化実積率や地上部と建築物上の緑化実積率を見ると、25地区の平均と比べて緑化の実績が低いことがわかります。

■ 空地の創出

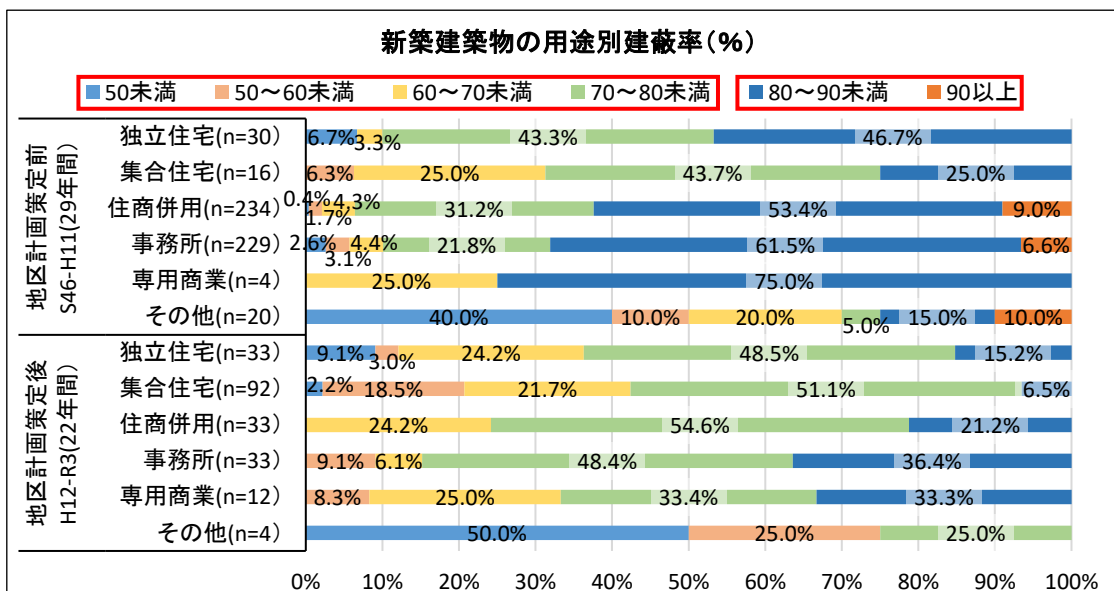
① 新築建築物の建蔽率



※グラフの割合は、新築建築物の建蔽率割合変化であり、現況建物の建蔽率割合変化を示すものではありません。

- ・地区計画策定前は、建蔽率 80%以上の新築建築物が約 60%を占めていたのに対し、地区計画策定後には、建蔽率 80%未満が全体の 60%以上を占め、空地のあるゆとりをもたせた建築物が増えたことがわかります。

② 新築建築物の用途別建蔽率



※グラフの割合は、新築建築物の建蔽率割合変化であり、現況建物の建蔽率割合変化を示すものではありません。

- ・地区計画策定後で、集合住宅や住商併用の建蔽率が 80%以上の割合が減っています。
- ・専用商業や事務所についても、地区計画策定後の建蔽率が 80%以上の割合が減っています。

■ 緑化率、空地率（建蔽率）の変遷

用途地域	建蔽率・容積率など				実績			
	建蔽率	防火・準防火	容積	容積率 割り増し	緑化実績率		建蔽率 80%以上 の割合 の変化	建蔽率 60~80% の割合 の変化
					地上部 のみ	地上部・ 建築物上		
商業用途	80%	防火	500%	+120% 上限 600%	4.3%	7.8%	61.5% ↓ 16.4% (-45.2)	32.6% ↓ 69.1% (+36.5)
			600%	+120% 上限 700%				
			700%	+120% 上限 750%				
			800%	+120% 上限 800%				

(4) 目標の進捗確認

■ 地区計画の目標

目標1	快適で魅力ある都心居住のための住宅の供給を誘導するとともに、地域コミュニティの活性化や福祉に寄与する公共施設を整備する。
目標2	土地の有効・高度利用による適正な都市機能の更新を推進することにより、魅力ある住環境と活力にあふれた良好な複合市街地の形成を図る。
目標3	道路と一体となった、安全でゆとりある歩行者空間を確保し、神田川沿いにおいては都市を貫く水と緑の骨格としての景観形成に配慮することで、良好な都市空間の創出を目指す。

① 目標1の検証

● 新築建築物の用途別件数及び延床面積の割合の変化による検証

- ・ 「(2) ■地区計画策定前後の新築建築物の用途の変遷」で検証したように、住宅床の割合が大きく増え、住宅供給が誘導されたと考えられます。
- ・ 平成16年には、区民施設と高齢者福祉施設を一体化した「岩本町ほほえみプラザ」が建設されました。

② 目標2の検証

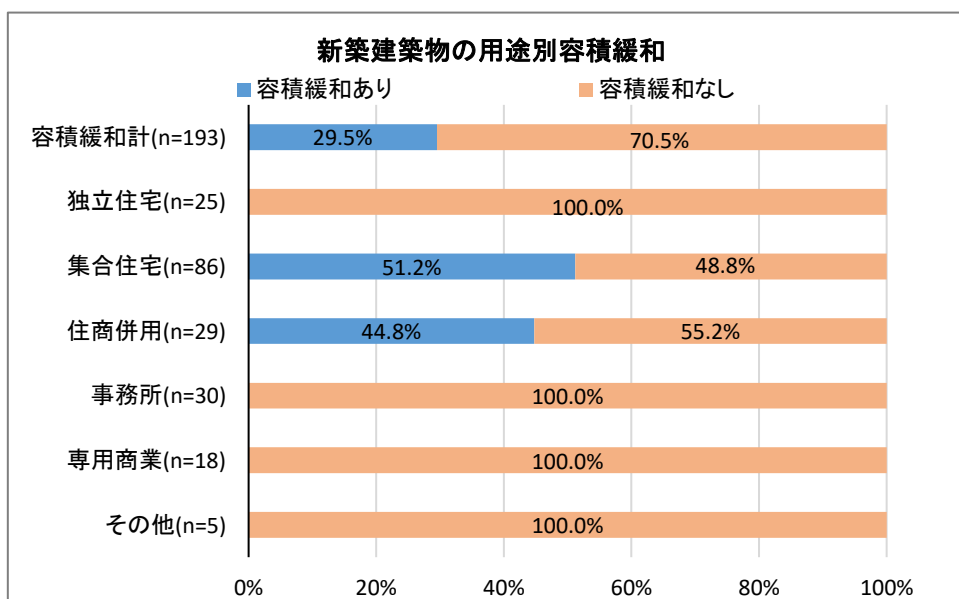
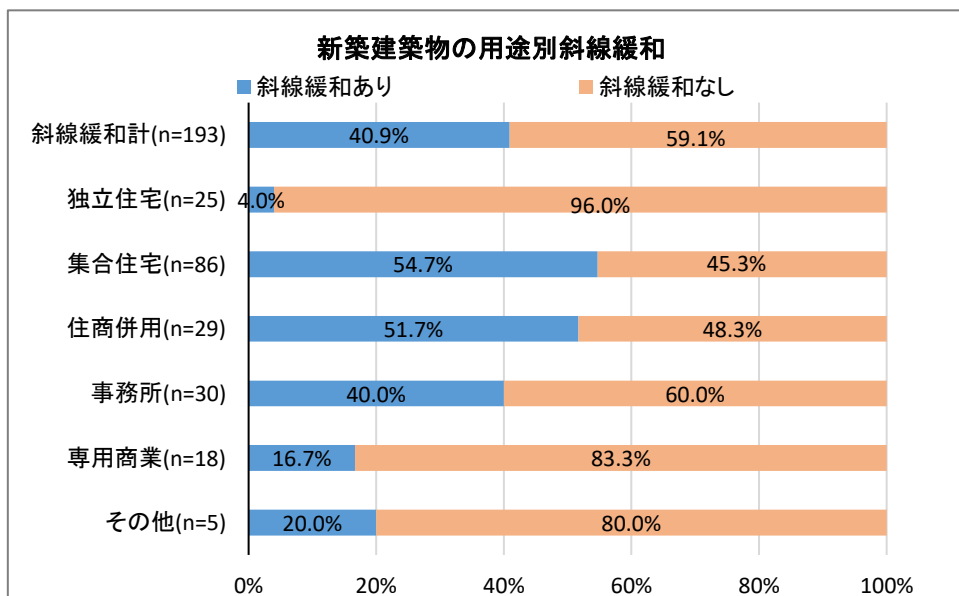
● 共同住宅へ建て替わった地域の街並みを確認



- ・ 千代田区型地区計画の特徴である斜線緩和と容積率緩和を実施している建築物が確認でき、土地の高度利用による適正な都市機能の更新が図られていることがわかります。

● 斜線緩和と容積率緩和の実績による検証

- 千代田区型地区計画の特徴である斜線緩和と容積率緩和について、平成12年から提出された地区計画の届出書から、新築建築物を対象に斜線緩和と容積率緩和の実施のあり、なしの結果を用途別に示します。

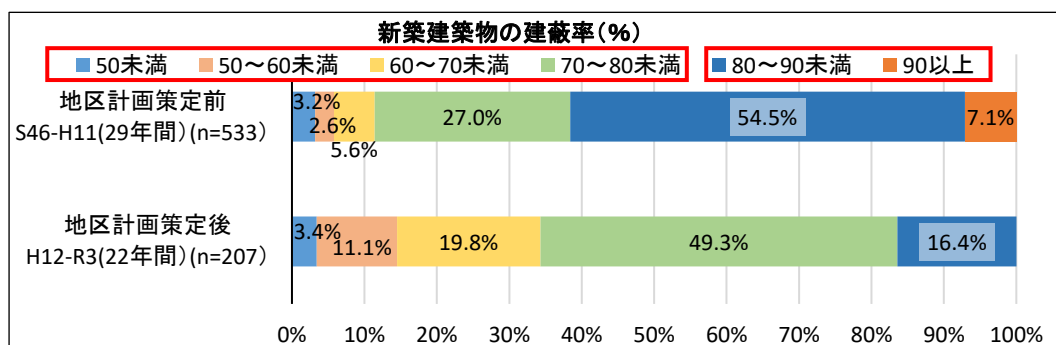


- 集合住宅では、50%以上の新築建築物が、斜線緩和と容積緩和を利用しています。
- また住商併用でも、40%以上の新築建築物が、斜線緩和と容積緩和を利用しています。
- 斜線緩和については、事務所でも40%の新築建築物が利用しています。
- 千代田区型地区計画により、土地の高度利用による適正な都市機能の更新が図られていることがわかります。

③ 目標3の検証

●新築建築物の建蔽率の変化による検証

- ・ 地区計画策定前後での新築建築物の建蔽率の変化を検証します。
- ・ 建蔽率の詳細については、「(3) ■新築建築物の建蔽率」を参照してください。



- ・ 地区計画策定後に、建蔽率が80%以上の新築建築物の割合が減り、建蔽率60%~80%の割合が全体の約7割になっています。敷地にゆとりをもたせた建築物の配置になっていることがわかります。

●街並みの確認による検証



- ・ 写真で見ると、千代田区型地区計画における壁面後退の制限により、安全でゆとりある歩行者空間が創出されています。
- ・ 中高層の良好な街並みが形成されています。

●緑化の実績による検証

- ・ 「(3) ■緑地の創出」で検証した通り、25地区の平均と比較すると緑化の実績が低くなっています。

● 景観の目視確認による検証



- ・左の写真から、橋のもとに空地と緑が確認できます。
- ・右の写真から、神田川の両岸は緑の景観整備がされていないことが確認できます。

(5) まとめ

● 成 果

- ・岩本町東神田地区の歩道空間に寄与する空地の創出や中高層の良好な街並みなどは、一定の進捗が確認されます。
- ・集合住宅の床面積の割合が増加しており、居住機能の確保・誘導に一定の効果があったと考えられます。
- ・壁面後退の制限により、安全でゆとりある歩行者空間が創出されています。

● 課 題

- ・専用商業の床面積の割合が少ないことから、商業機能の維持・創出について検討する必要があります。
- ・神田川（水辺）周辺の整備については、目標が達成できていない部分があります。
- ・壁面後退により新築建築物の建蔽率が下がり、空地の創出につながった一方で、緑化実積率が低いことから、まちなかに緑が求められている可能性があります。