

(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 10 月 16 日<br>(平成 16 年 6 月 21 日<br>最終変更) | 約 12.4ha | ・商業地域<br>・第二種文教地区 |

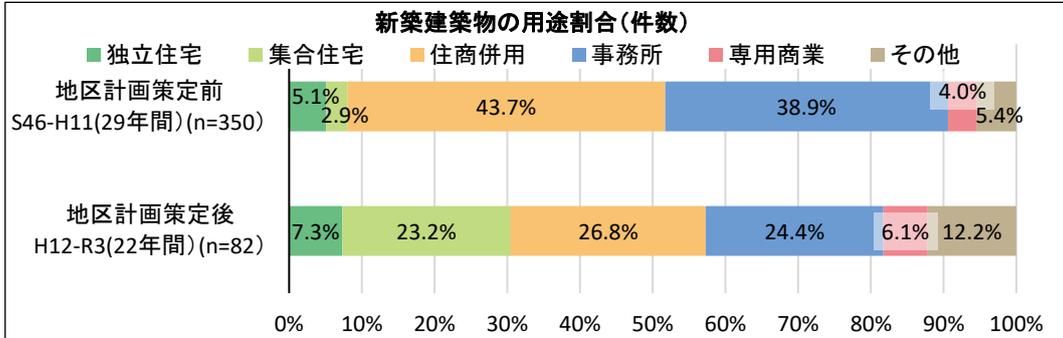
■ 地区計画の目標

|      |  |
|------|--|
| 目標 1 | 土地の有効・高度利用により快適で魅力ある居住機能の確保・回復と適正な都市機能の更新を誘導し、住宅と商業・業務施設、教育施設が調和した複合市街地の形成を図る。 |
| 目標 2 | 連続的で統一性のある街並みを誘導しつつ、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、道路と一体となった緑豊かな空間を創出する。                 |

## (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

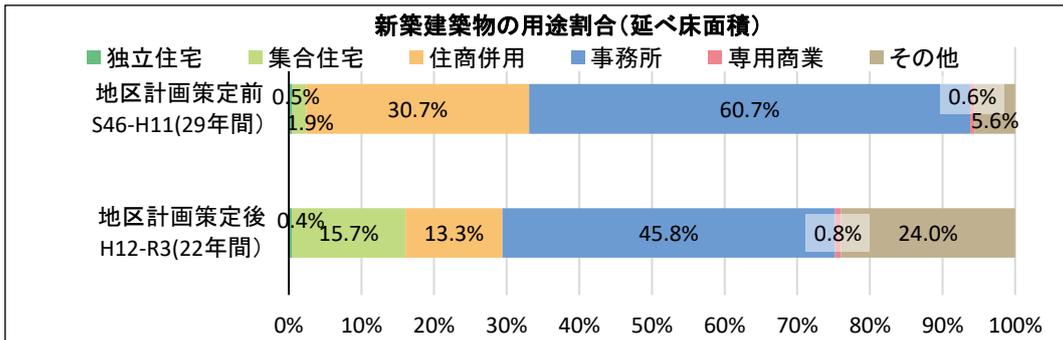
#### ① 件数の割合



※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、新築建築物の割合が 2.9%から 23.2%に増えています。
- ・地区計画策定後、住商併用や事務所の割合が減っています。

#### 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<br>(独立・<br>集合住宅) | 住商併用             | 住宅床<br>(住商併用<br>含む) | 事務所              | 専用商業           |
|----------|-----|----------------------|------------------|---------------------|------------------|----------------|
| 割合       | 策定前 | 2.4%                 | 30.7%            | 33.1%               | 60.7%            | 0.6%           |
|          | 策定後 | 16.1%<br>(+13.7)     | 13.3%<br>(-17.4) | 29.4%<br>(-3.7)     | 45.8%<br>(-14.9) | 0.8%<br>(+0.2) |
| 25 地区の平均 |     | +19.3%               | -10.7%           | +8.6%               | -13.6%           | +4.4%          |

- ・地区計画策定後、新築建築物の集合住宅の割合が 1.9%から 15.7%に増えています。
- ・地区計画策定後、住商併用の割合が 30.7%から 13.3%に、事務所の割合が 60.7%から 45.8%にそれぞれ減っています。

### (3) 地区施設の創出

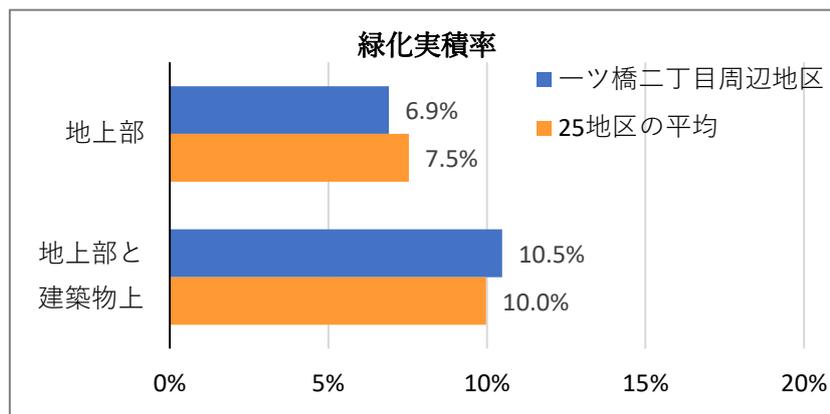
#### ■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

| 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 計画図 2 に示す 1 号の壁面の位置の制限が定められている部分については、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を 1m 以上とする。(例外あり)</p> <p>2 計画図 2 に示す 2 号の壁面の位置の制限が定められている部分については、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。(例外あり)</p> <p>3 壁面の位置の制限が建築物の敷地に面する複数の道路についてすべて定められ、かつ計画図 2 に示す 1 号の壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地にあつては、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>1 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> <p>2 前項にかかわらず、歩行空間が確保された幅員 12m 以上の道路に面して壁面の位置の制限が定められた部分における、道路境界線からの距離が 0.5m を超える部分については、道路面からの高さが 0.5m 以下の花壇、植栽等の緑化に資する工作物は設置できるものとする。</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

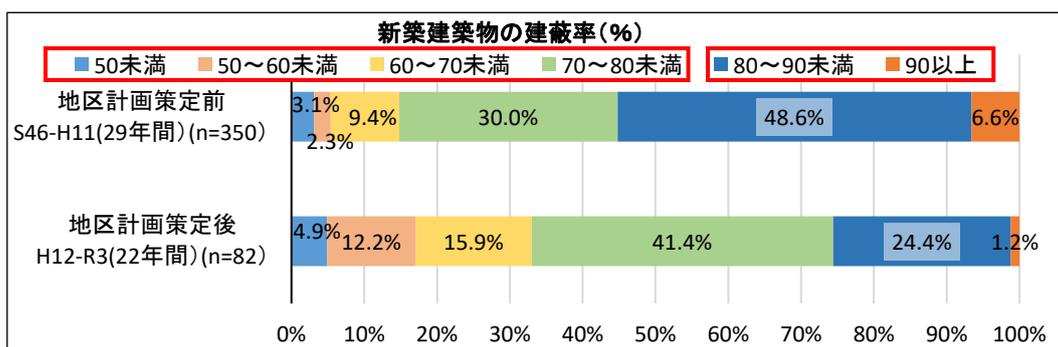
##### ① 緑化実積率



・地上部のみの緑化実積率、地上部と建築物上の緑化実積率は、どちらも 25 地区の平均に近い値となっています。

## ■ 空地の創出

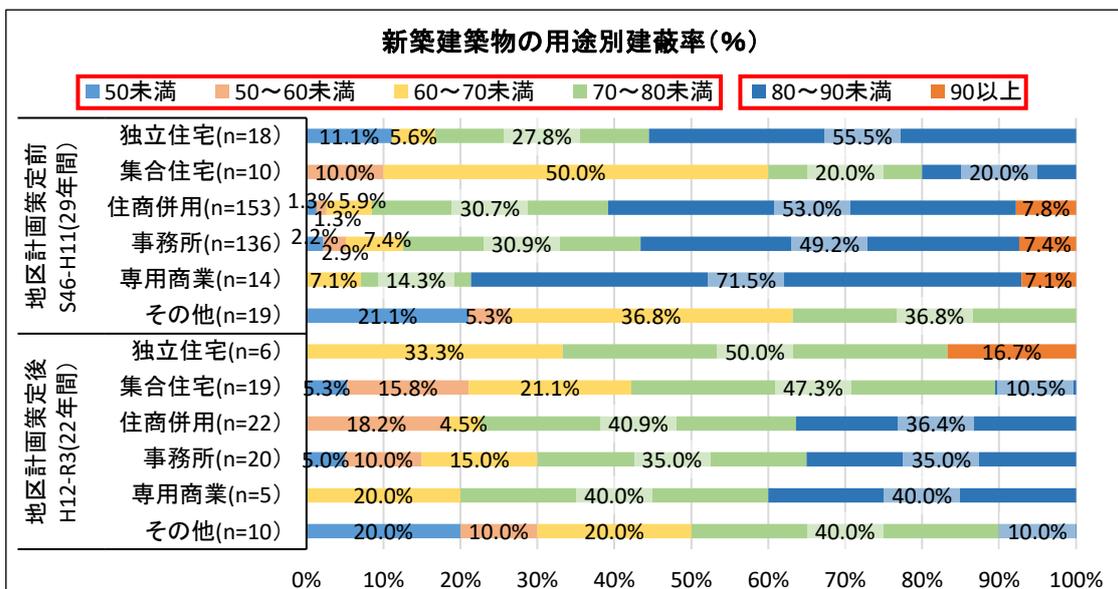
### ① 新築建築物の建蔽率



※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半分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 70%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、住商併用や事務所、専用商業の建蔽率が 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<br>割り増し      | 緑化実績率     |              | 建蔽率<br>80%以上<br>の割合<br>の変化 | 建蔽率<br>60～80%<br>の割合<br>の変化 |
|      |           |        |      |                  | 地上部<br>のみ | 地上部・<br>建築物上 |                            |                             |
| 商業地域 | 80%       | 防火     | 600% | +120%<br>上限 700% | 6.9%      | 10.5%        | 55.2%                      | 39.4%                       |
|      |           |        | 700% | +120%<br>上限 700% |           |              | 25.6%<br>(-29.6)           | 57.4%<br>(+17.9)            |

## (4) 目標の進捗確認

### ■ 地区計画の目標

|     |  |
|-----|--|
| 目標1 | 土地の有効・高度利用により快適で魅力ある居住機能の確保・回復と適正な都市機能の更新を誘導し、住宅と商業・業務施設、教育施設が調和した複合市街地の形成を図る。 |
| 目標2 | 連続的で統一性のある街並みを誘導しつつ、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、道路と一体となった緑豊かな空間を創出する。                 |

#### ① 目標1の検証

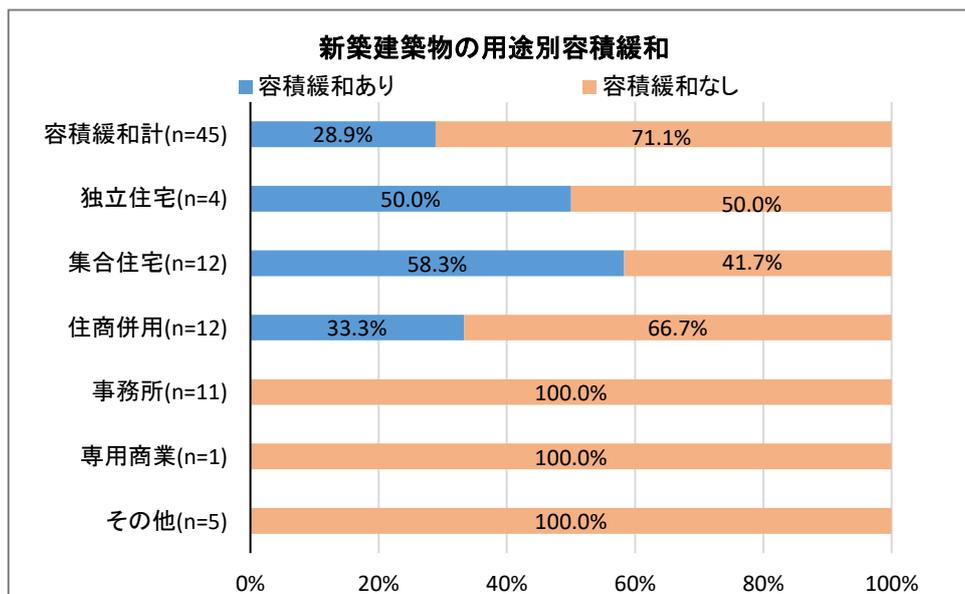
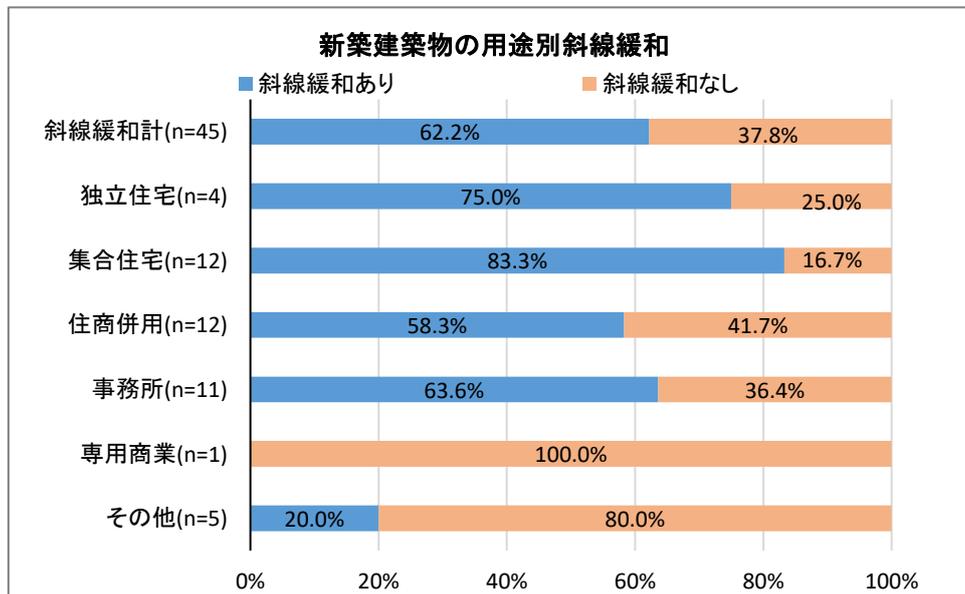
##### ● 共同住宅へ建て替わった地域の街並みを確認



- ・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。

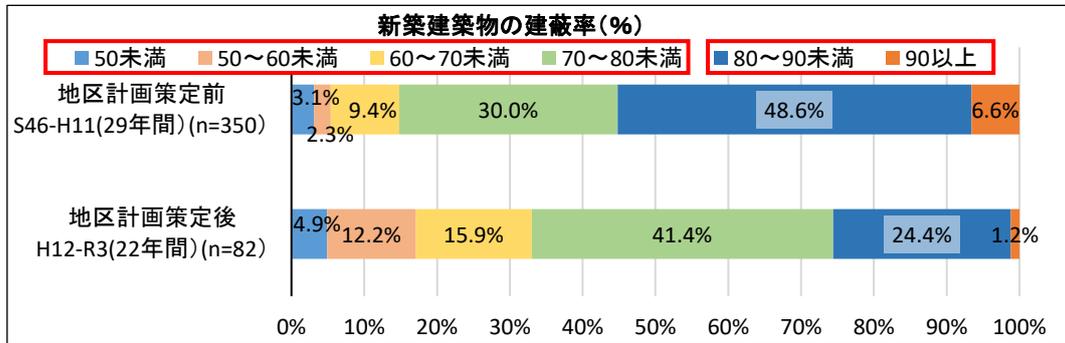


- 集合住宅では、50%以上の新築建築物が、斜線緩和と容積緩和を利用しています。
- また住商併用でも、30%以上の新築建築物が、斜線緩和と容積緩和を利用しています。
- 斜線緩和については、事務所でも60%以上の新築建築物が利用しています。
- 千代田区型地区計画により、土地の高度利用による適正な都市機能の更新が図られていることがわかります。

## ② 目標2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。



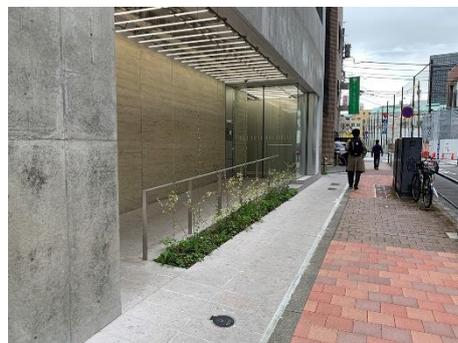
- ・ 地区計画策定後に、建蔽率が80%以上の新築建築物の割合が減り、建蔽率60~80%の割合が、全体の5割以上を占めています。敷地にゆとりを持たせた建築物の配置になっていることがわかります。

### ● 緑化の実績による検証



- ・ 「(3) ■緑地の創出」で検証した通り、地上部だけの緑化実積率、地上部と建築物上の緑化実積率は、どちらも25地区の平均に近い値となっています。緑化の実施された街並みは写真の通りです。

### ● 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。

## (5) まとめ

---

### ● 成 果

- ・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。
- ・地区計画策定後に建蔽率が小さい（建蔽率 60～80%）新築建築物の割合が増加し、敷地に余裕ができ空地が生まれたと考えられます。地区計画の、空地の創出に対する一定の効果が認められます。
- ・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非常に少ないことから、商業機能の維持・創出について検討する必要があります。