

(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 14 年 3 月 25 日 (平成 16 年 6 月 21 日 最終変更)	約 14.8ha	・商業地域 ・第五種中高層階住居専用地区

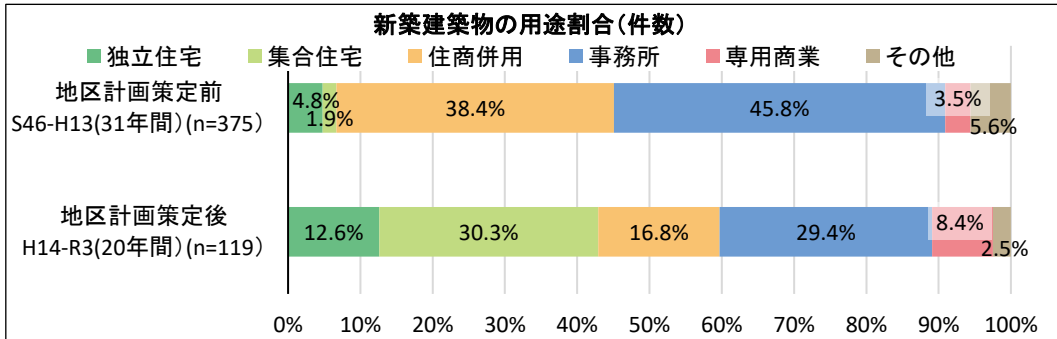
■ 地区計画の目標

目標 1	土地の有効・高度利用を図りつつ、これまで当地区の特性として引き継がれてきた、路地的空間を活かした快適で魅力ある居住機能の確保・回復と都市機能の更新を誘導し、住宅と商業・業務施設が調和した職住一体の住宅複合市街地の形成を図る。
目標 2	連続的な街並みを誘導しつつ、安心して歩ける歩行者空間を確保するとともに、都心居住に安らぎを与える空間、下町らしさの残る路地にふさわしい潤いやゆとりある空間を誘導・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

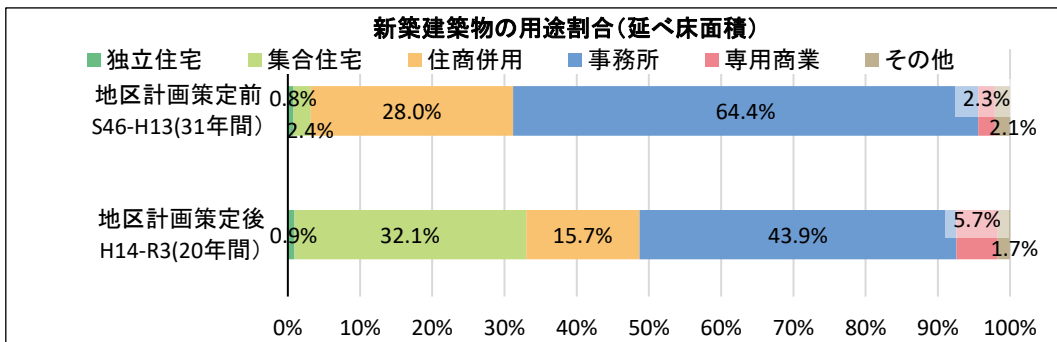
① 件数の割合



※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、新築建築物の集合住宅の割合が1.9%から30.3%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	3.2%	28.0%	31.2%	64.4%	2.3%
	策定後	33.0% (+29.8)	15.7% (-12.3)	48.7% (+17.5)	43.9% (-20.5)	5.7% (+3.4)
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2.4%から32.1%に増えています。
- ・ 地区計画策定後、事務所の割合が64.4%から43.9%に減っています。

(3) 地区施設の創出

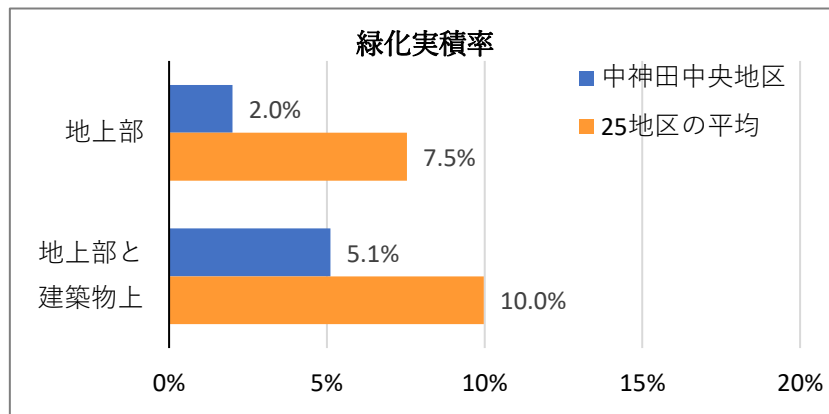
■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

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 壁面の位置の制限が定められている敷地で、複数の道路に面する敷地における壁面の位置の制限が定められている部分以外の現に存する建築基準法第42条第2項に定める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0.25m以上とする。</p> <p>3 壁面の位置の制限が定められている道路に面し、かつ、例外的な道路に面する敷地の場合、壁面の位置の制限が定められている道路に面する建築物の部分については、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0.5m以上とする。（例外あり）</p>	<p>塀、柵、門、広告物、看板等の交通を妨げ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

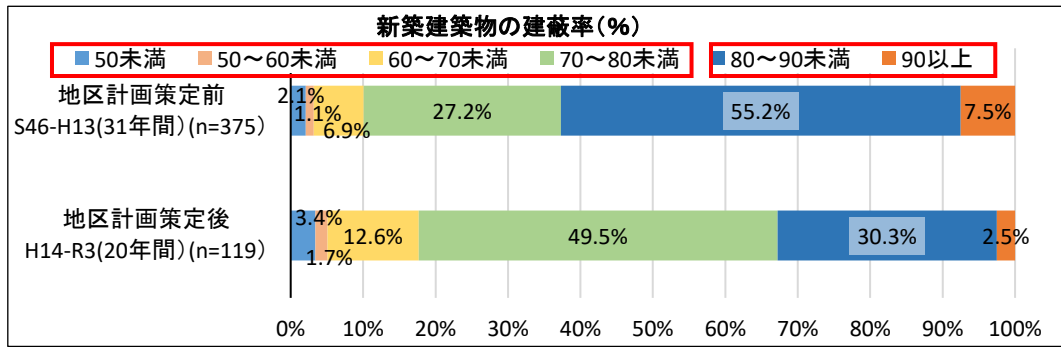
① 緑化実積率



・地上部だけ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

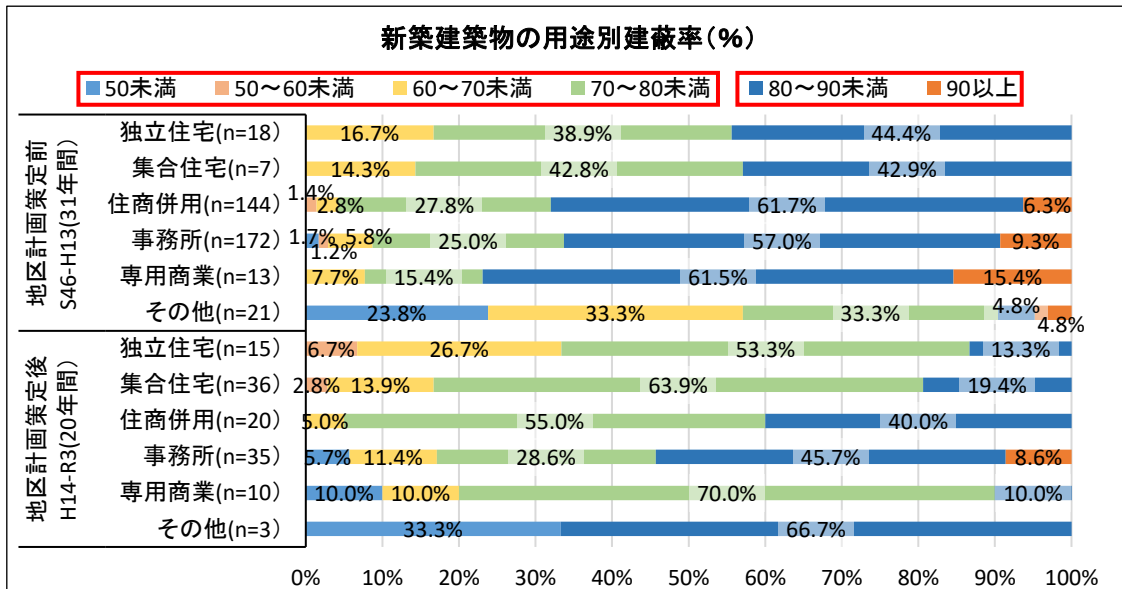
① 新築建築物の建蔽率



※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。

- ・地区計画策定前には、建蔽率 80%以上の新築建築物が 60%以上を占めていたのに対し、地区計画策定後には、建蔽率 80%未満が全体の約 70%を占め、空間に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		
商業地域	80%	防火	600%	+120% 上限 700%	2.0%	5.1%	62.7% ↓ 32.8% (-29.9)	34.1% ↓ 62.2% (+28.0)
			700%	+120% 上限 700%				
			800%	+120% 上限 800%				

(4) 目標の進捗確認

■ 地区計画の目標

目標1	土地の有効・高度利用を図りつつ、これまで当地区の特性として引き継がれてきた、路地的空間を活かした快適で魅力ある居住機能の確保・回復と都市機能の更新を誘導し、住宅と商業・業務施設が調和した職住一体の住宅複合市街地の形成を図る。
目標2	連続的な街並みを誘導しつつ、安心して歩ける歩行者空間を確保するとともに、都心居住に安らぎを与える空間、下町らしさの残る路地にふさわしい潤いやゆとりある空間を誘導・創出する。

① 目標1の検証

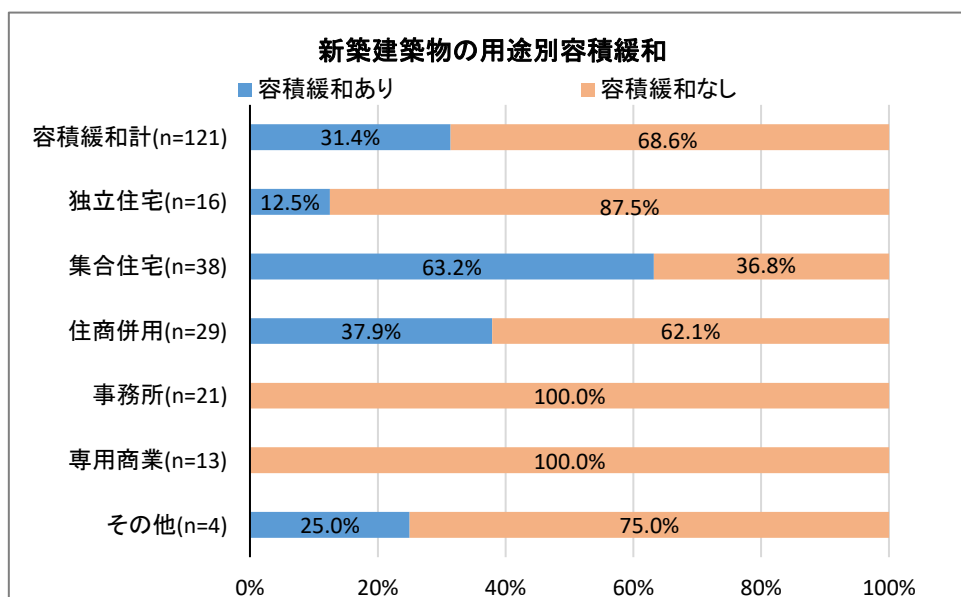
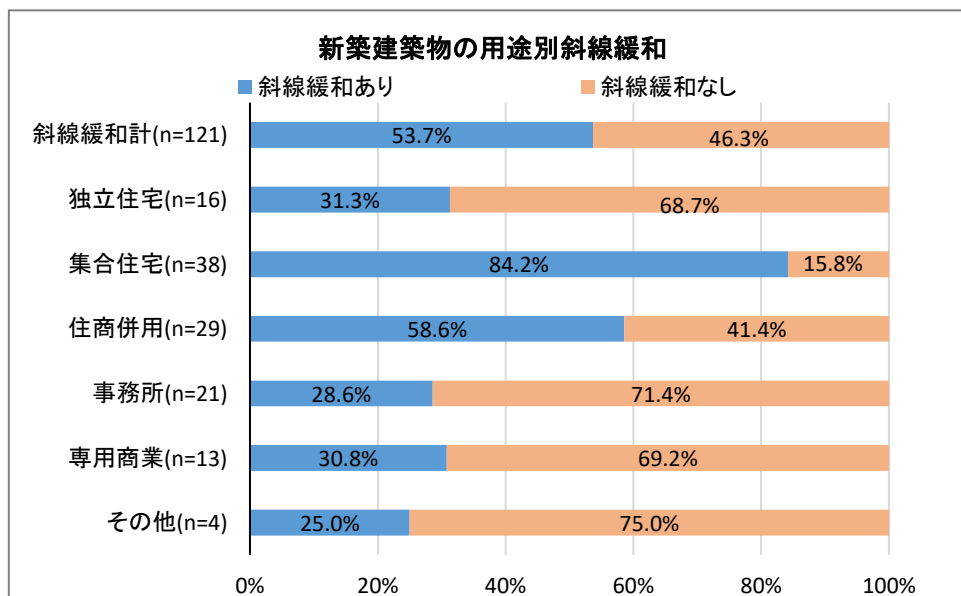
● 共同住宅へ建て替わった地域の街並みを確認



・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14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。

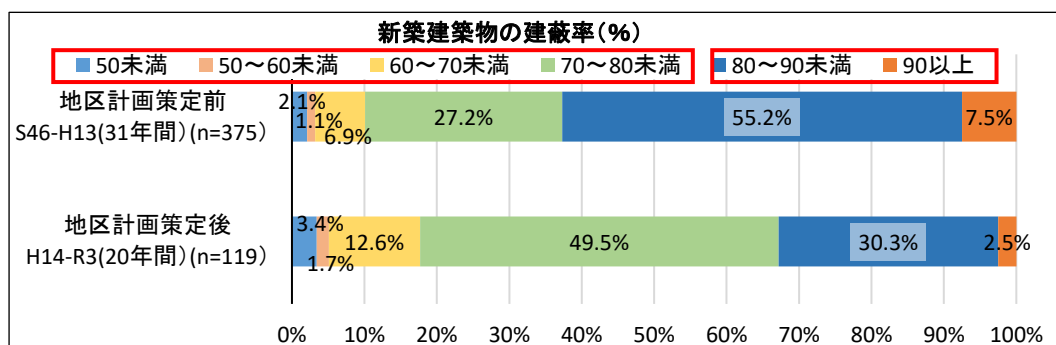


- 住商併用では、60%以上の新築建築物が、斜線緩和と容積緩和を利用しています。
- また、集合住宅でも、60%以上の新築建築物が斜線緩和と容積緩和を利用しています。
- 斜線緩和については、事務所や専用商業でも約30%の新築建築物が利用しています。
- 千代田区型地区計画により、土地の高度利用による適切な都市機能の更新が図られていることがわかります。

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%以上の新築建築物が減り、建蔽率60~80%の割合が全体の60%以上になっています。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。

● 景観の目視確認による検証



- ・ 写真で見ると、潤いのある下町らしさの残る街並みが確認できます。

(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。
- ・潤いのある下町らしさの残る街並みが確認できる一方で、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。