

## (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 17 年 11 月 1 日	約 22.6ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第一種住居地域</li> <li>・第二種住居地域</li> <li>・商業地域</li> <li>・第二種中高層階住居専用地区</li> <li>・第一種文教地区</li> </ul>

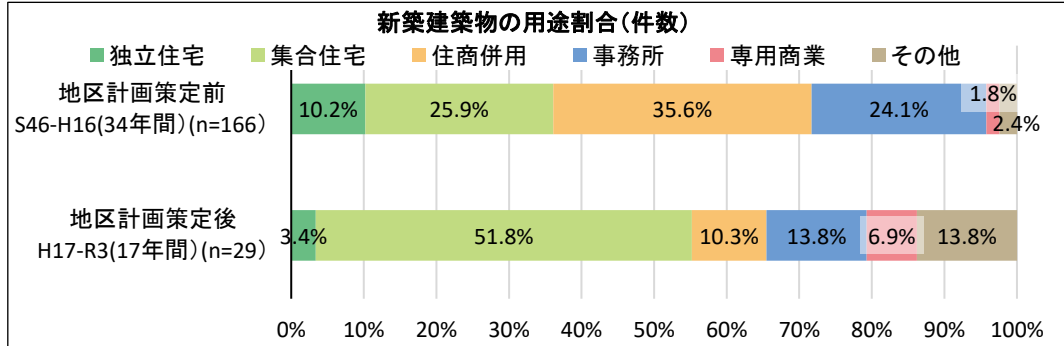
## ■ 地区計画の目標

目標 1	中高層の街並みから突出した超高層建築物を制限するなど、建築物の用途や形態・意匠を制限し、良好な住環境を維持・保全する。
目標 2	緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりやうらおいのある街並みを形成する。
目標 3	多様な住宅供給を誘導するとともに、住宅用途の維持及び定住を図ることで、活力ある地域社会を維持・創出する。
目標 4	魅力的な街並みを誘導しつつ地域の活力を支える商業機能や定住を推進する居住機能を維持・創出する。
目標 5	これまで培われてきたまちの住まい方や商業活動を尊重し、良好な地域コミュニケーションを維持・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

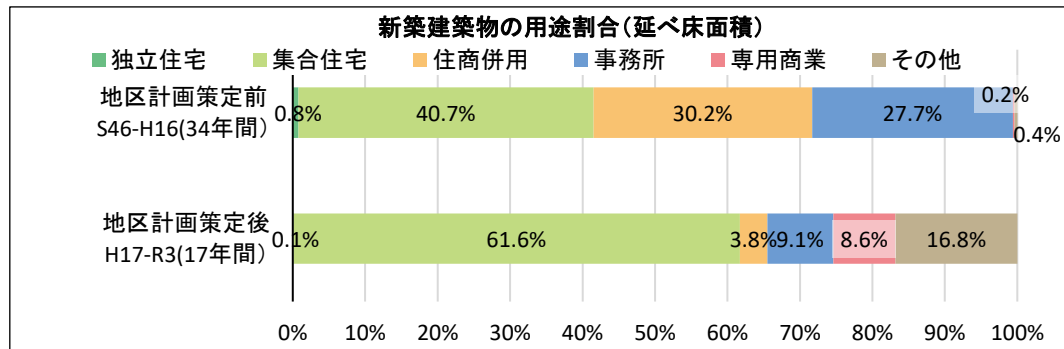
#### ① 件数の割合



※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25.9%から、51.8%に増加しています。
- ・一方で、住商併用や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	41.5%	30.2%	71.7%	27.7%	0.2%
	策定後	61.7% (+20.2)	3.8% (-26.4)	65.5% (-6.2)	9.1% (-18.6)	8.6% (+8.4)
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40.7%から、61.6%に増えています。
- ・地区計画策定後、新築建築物の住商併用の割合が30.2%から3.8%、事務所の割合が27.7%から9.1%にそれぞれ減少しています。

### (3) 地区施設の創出

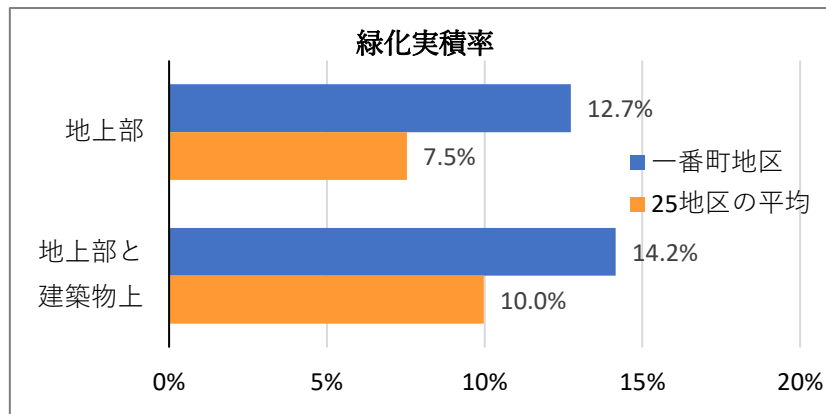
#### ■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

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
<p>1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。</p> <p>(1) 10分の2.5</p> <p>(2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）別表第2及び第4に規定する部分の面積（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第40条に基づいて算出したもの。）の敷地面積に対する割合</p>	<p>1 1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を2m以上とする。</p> <p>2 2,000 m<sup>2</sup>以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を2m以上とする。</p>	<p>壁面の位置の制限の項の第1項に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域においては、門、柵、塀等の交通の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、道路境界線からの距離が1mを超える部分については、花壇等の緑化施設は設けることができる。</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

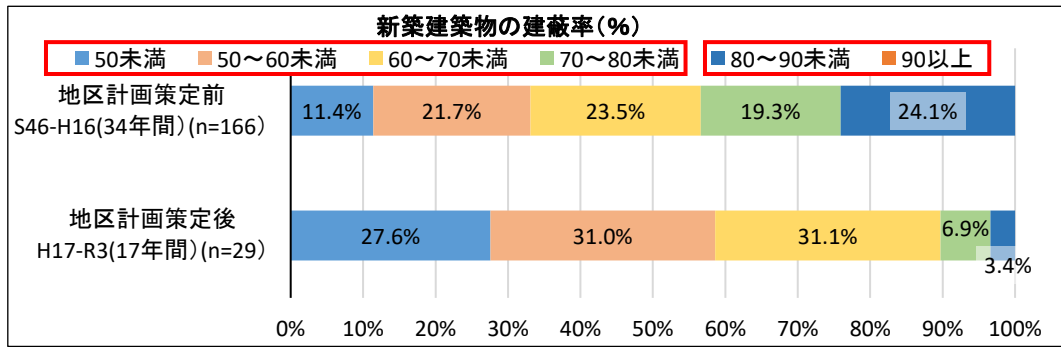
##### ① 緑化実積率



・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高いことがわかります。

## ■ 空地の創出

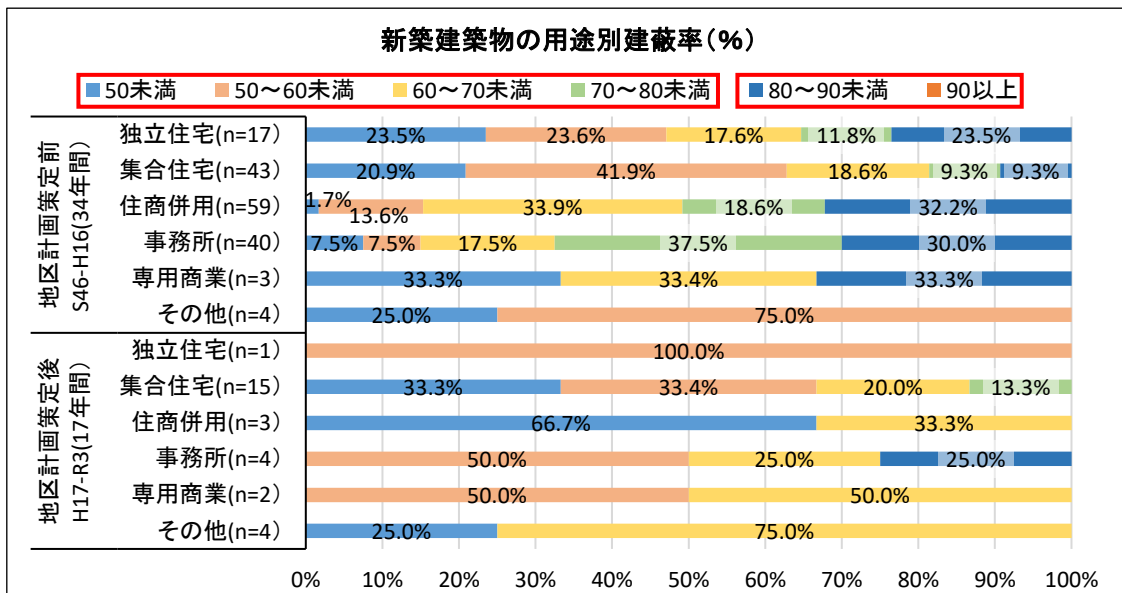
### ① 新築建築物の建蔽率



※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。

- ・地区計画策定後、建蔽率 70%以上の新築建築物の割合が減少し、建蔽率 70%未満の新築建築物の割合が増加しています。

### 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。

- ・集合住宅や住商併用、専用商業については、地区計画策定後で建蔽率 80%以上の新築建築物はありません。
- ・事務所については、地区計画策定前後で建蔽率が 80%以上の新築建築物の割合に大きな変化はありません。

## ■ 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		
第一種 第二種 住居地域	60%	準防火	300%	なし	12.7%	14.2%	24.1% ↓ 3.4% (-20.7)	42.8% ↓ 37.9% (-4.8)
			400%	なし				
商業地域	80%	防火	500%	なし				
			500%	なし				
			600%	なし				

## (4) 目標の進捗確認

### ■ 地区計画の目標

目標1	中高層の街並みから突出した超高層建築物を制限するなど、建築物の用途や形態・意匠を制限し、良好な住環境を維持・保全する。
目標2	緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりやうらおいのある街並みを形成する。
目標3	多様な住宅供給を誘導するとともに、住宅用途の維持及び定住を図ることで、活力ある地域社会を維持・創出する。
目標4	魅力的な街並みを誘導しつつ地域の活力を支える商業機能や定住を推進する居住機能を維持・創出する。
目標5	これまで培われてきたまちの住まい方や商業活動を尊重し、良好な地域コミュニケーションを維持・創出する。

#### ① 目標1の検証

##### ● 景観の目視確認による検証



- ・ 建築物の高さの最高限度が50mに設定され、中高層の街並みが形成されています。
- ・ 刺激的な色彩、景観風致を損ねるものが制限されていることで良好な景観となっています。

#### ② 目標2の検証

##### ● 緑化の実績による検証

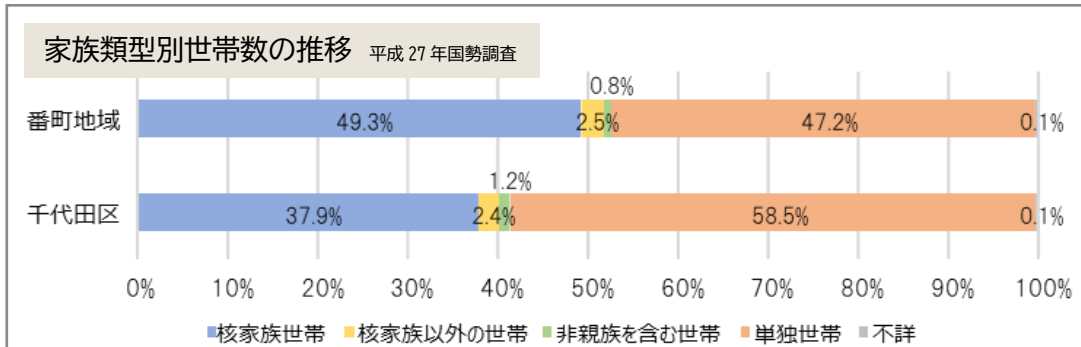


- ・ 「(3) ■緑地の創出」で検証した通り、25地区の平均と比較すると、緑化の実績が高くなっています。
- ・ 上記の写真からもわかるように一定の緑が存在する街並みとなっています。

### ③ 目標3の検証

#### ● 家族類型別世帯数の推移による検証

- ・平成27年度の千代田区の調査による「家族類型別世帯数の推移」の結果から検証します。



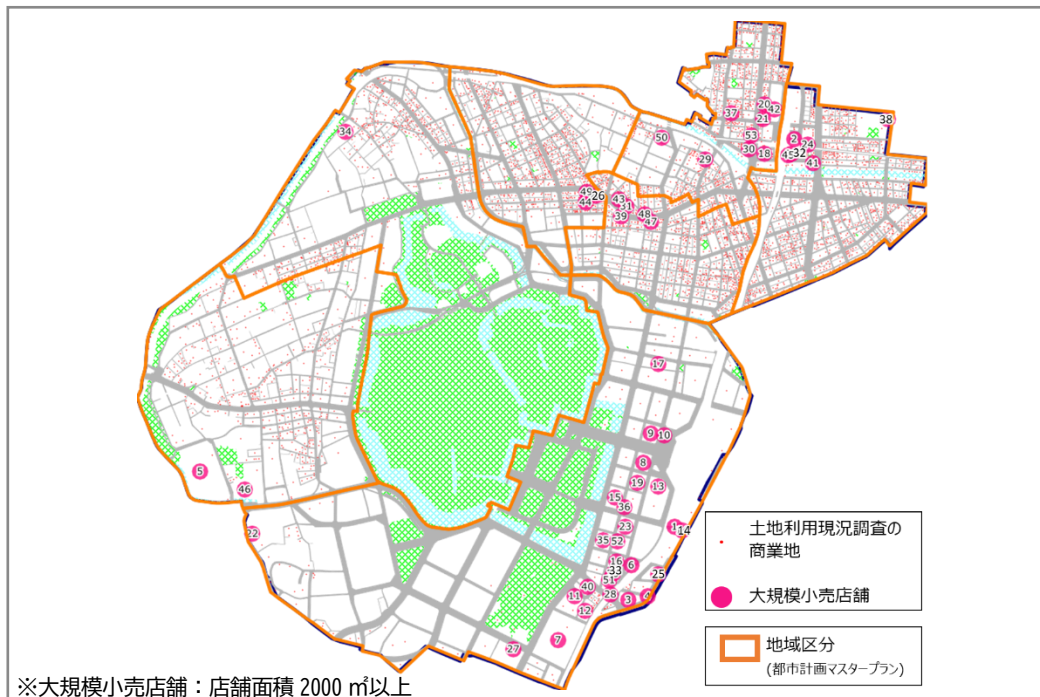
出典：千代田都市づくり白書データ編

- ・番町地域全体において、千代田区全域と比較して核家族世帯の割合が高い一方単独世帯の割合が低くなっています。
- ・「(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、住宅床の増加に伴いファミリー世帯の共同住宅誘導がされたと考えられます。

### ④ 目標4の検証

#### ● 大規模小売店舗の立地状況による検証

- ・「千代田区ウォーカブルまちづくり戦略【資料編】」の「大規模小売店舗」から検証します。

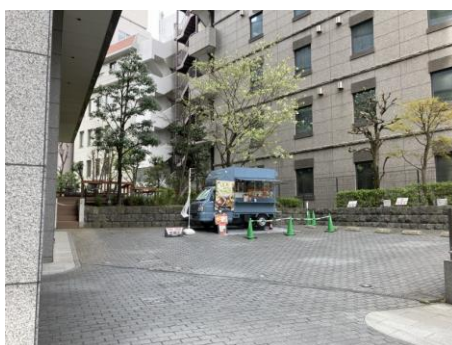


出典：千代田区ウォーカブルまちづくり戦略【資料編】

- ・大規模小売店舗について見ると、番町地域は他地域に比べ少ないことがわかります。

## ⑤ 目標5の検証

### ● 街並みの目視確認による検証



- ・写真から、1階部分が商業施設となっている建物や、広場など地域のコミュニケーションに資する空間が確認できます。

## (5) まとめ

---

### ● 成 果

- ・建築物の高さの最高限度や、色彩等の制限による、良好な居住環境の維持・創出に効果が確認できます。
- ・緑化実積率や現地写真より、緑の創出に、一定の進捗が確認できます。
- ・千代田区全体と比較して、核家族世帯の割合が高いことから、多様な住宅供給の誘導や定住促進に一定の成果が確認できます。

### ● 課 題

- ・番町地域に大規模小売店舗が少ないことから、生活利便機能の創出について検討する必要があります。