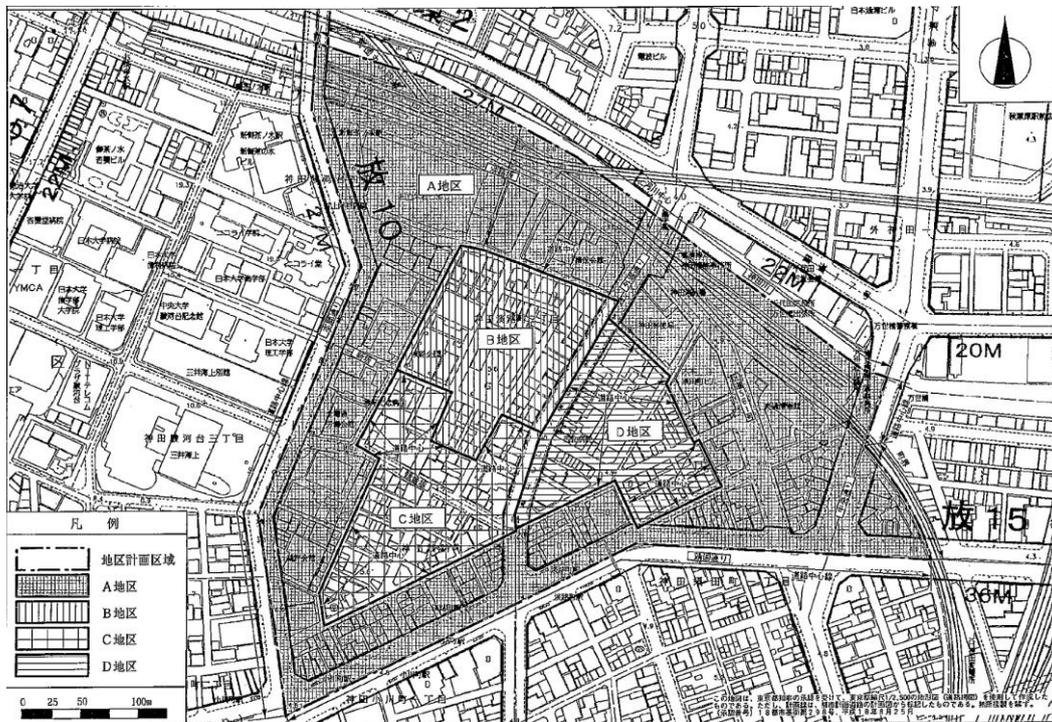


(1) 地区計画の概要

■ 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 18 年 9 月 14 日 (平成 19 年 4 月 6 日 最終変更)	約 17.8ha	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種住居地域 ・商業地域 ・第一種文教地区 ・第二種文教地区

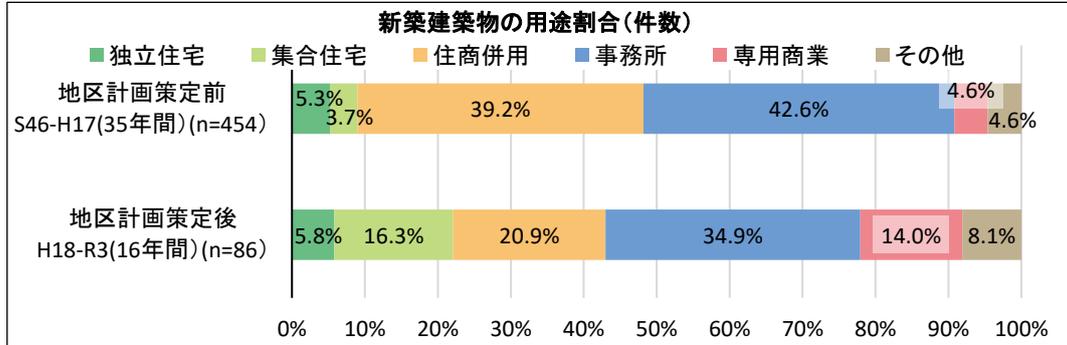
■ 地区計画の目標

目標 1	都市計画公園などの公共施設の再編整備を図るとともに、淡路小学校跡地の活用とその周辺の建築物の更新にあわせて、回遊性と魅力ある都市空間を創出し、地区の特性を踏まえて居住機能と商業・業務機能が調和した、安全でうるおいのある複合市街地の形成を目指す。
目標 2	定住性の高い住宅整備を誘導し、住宅用途の維持を図るとともに、これまで培われてきたまちの住まい方を尊重することにより、良好な地域コミュニティを維持・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

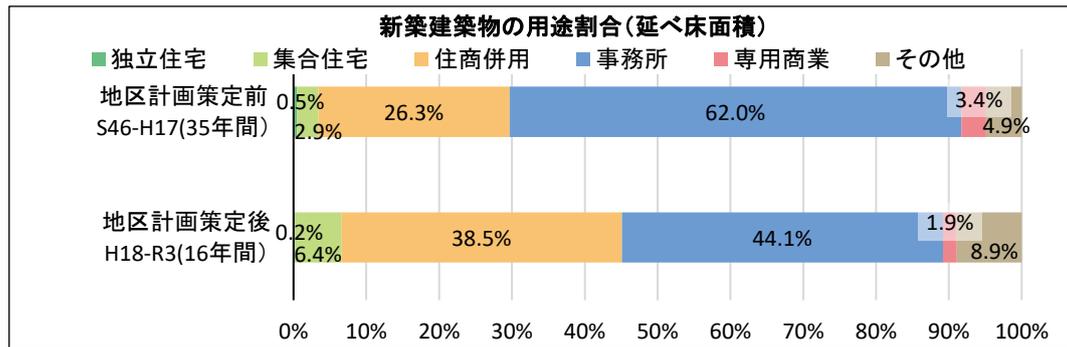
① 件数の割合



※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、集合住宅や専用商業の割合が増えています。
- ・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	3.4%	26.3%	29.7%	61.9%	3.4%
	策定後	6.6% (+3.2)	38.5% (+12.2)	45.1% (+15.4)	44.0% (-17.9)	1.9% (-1.5)
25 地区の平均		+19.3%	-10.7%	+8.6%	-13.6%	+4.4%

- ・地区計画策定後、新築建築物の住商併用の割合が 26.3%から 38.5%に増えています。
- ・地区計画策定後、事務所の割合が、61.9%から 44%に減っています。

(3) 地区施設の創出

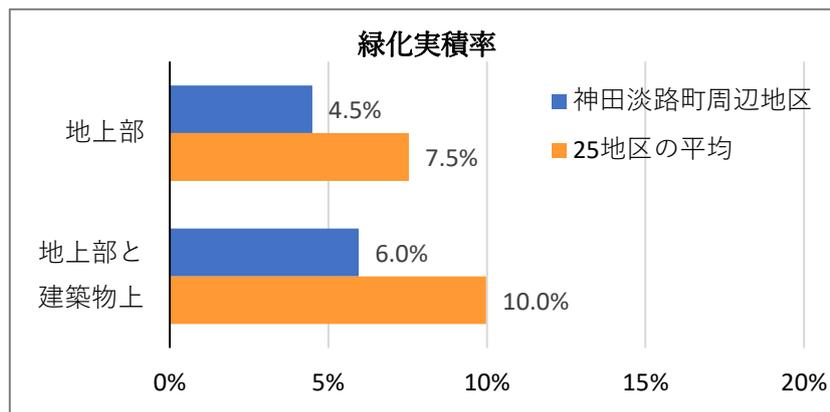
■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

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	(B地区における制限) 建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。	なし

※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

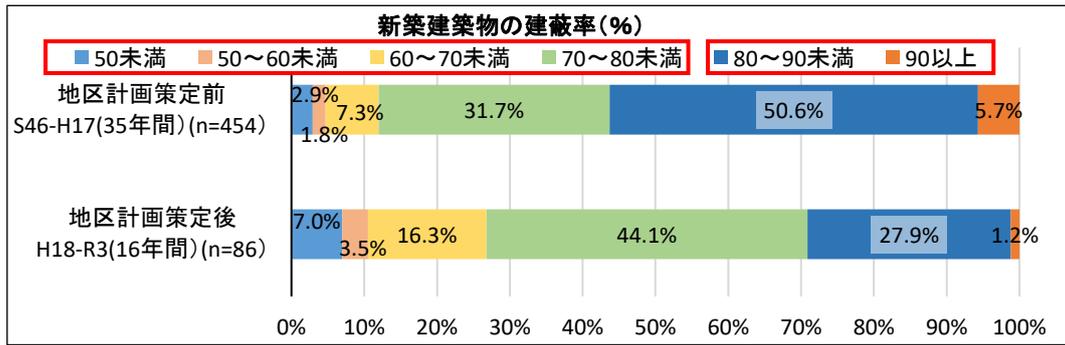
① 緑化実積率



・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

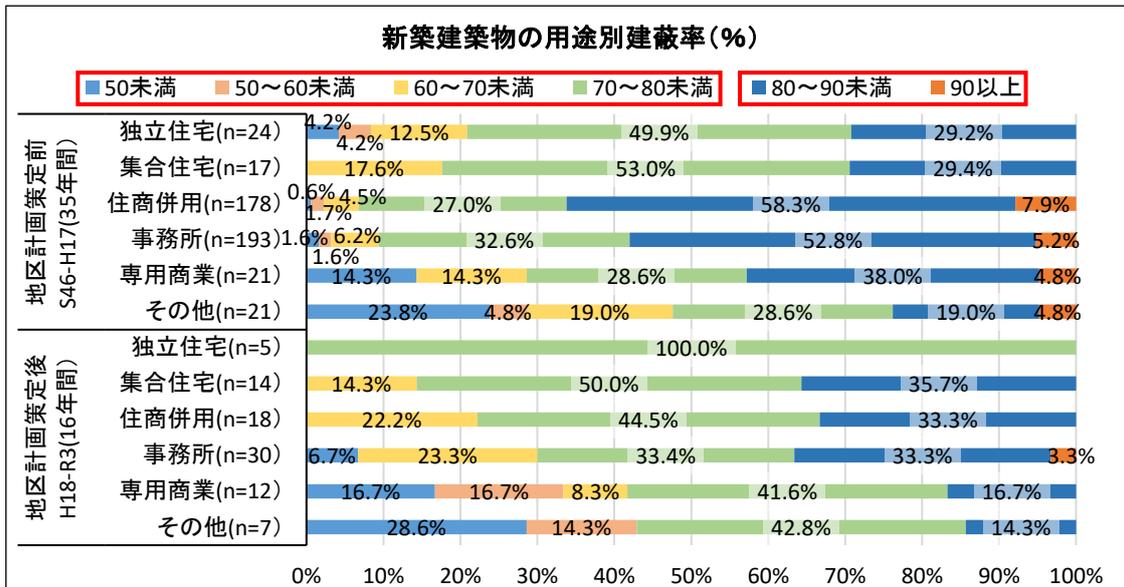
① 新築建築物の建蔽率



※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。
- ・集合住宅については、地区計画の策定前後で新築建築物の建蔽率に目立った変化はありません。

■ 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		
第一種住居地域	60%	準防火	300%	なし	4.5%	6.0%	56.4%	39.0%
商業地域	80%	防火	500%	なし			(-27.2)	(+21.4)
			600%	なし				
			800%	なし				

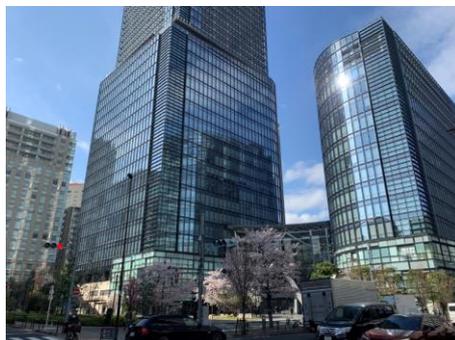
(4) 目標の進捗確認

■ 地区計画の目標

目標1	都市計画公園などの公共施設の再編整備を図るとともに、淡路小学校跡地の活用とその周辺の建築物の更新にあわせて、回遊性と魅力ある都市空間を創出し、地区の特性を踏まえて居住機能と商業・業務機能が調和した、安全でうるおいのある複合市街地の形成を目指す。
目標2	定住性の高い住宅整備を誘導し、住宅用途の維持を図るとともに、これまで培われてきたまちの住まい方を尊重することにより、良好な地域コミュニティを維持・創出する。

① 目標1の検証

● 街並みの確認による検証

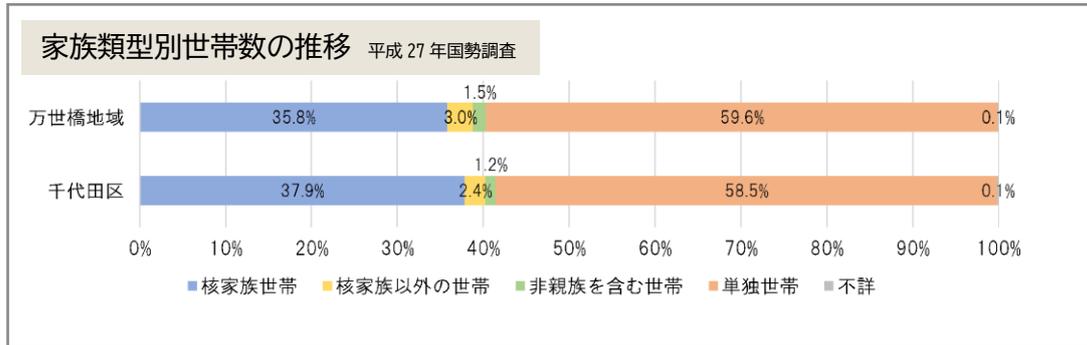


- ・写真から、都市計画公園などの公共施設が再編整備されたことが確認できます。
- ・写真から、淡路小学校の跡地が活用されていることが確認できます。
- ・また、上記と併せて、魅力ある都市空間が形成されていることが確認できます。

② 目標2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

- ・万世橋地域全体の家族類型別世帯数の構成比は、千代田区全域とおおよそ同じ割合となっています。

(5) まとめ

● 成 果

- ・都市計画公園などの公共施設の再編整備や淡路小学校跡地の活用とともに、魅力ある都市空間が形成されていることが確認できます。
- ・地区計画策定後に建蔽率大きい（建蔽率 80%以上）新築建築物の割合が減少し、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、空地の創出や安全性の向上に対する一定の効果が認められます。

● 課 題

- ・万世橋地域全体の家族類型別世帯数の構成比は、千代田区全域とおおよそ同じ割合となっており、多様な需要に対する都市型住宅の供給について、検討する必要があります。
- ・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。
- ・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。