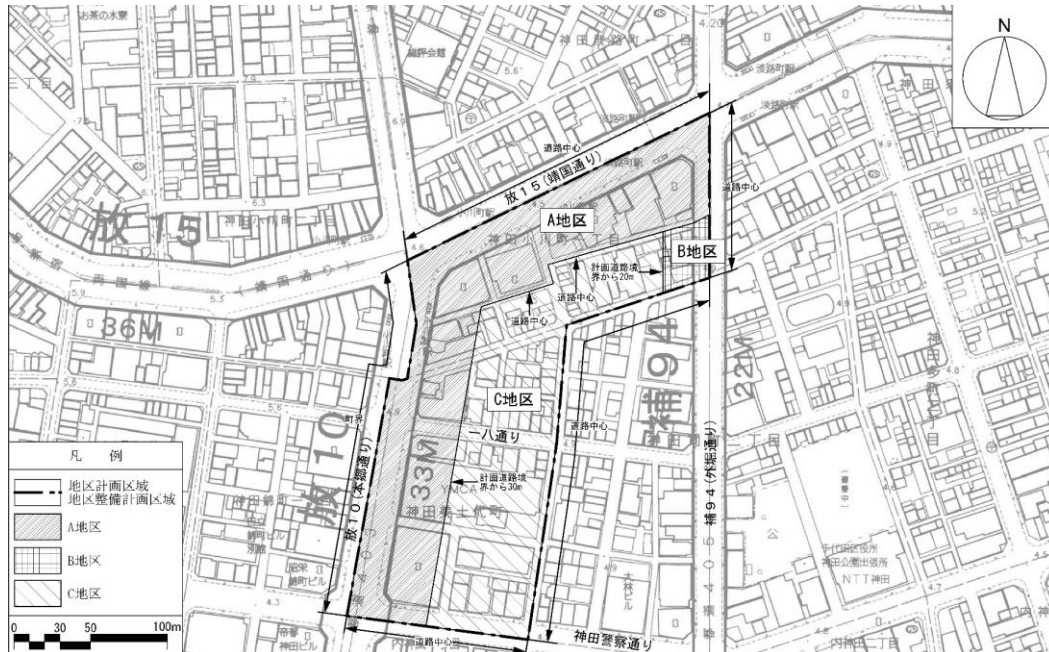


(1) 地区計画の概要

■ 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 20 年 3 月 7 日 (平成 28 年 6 月 24 日 最終変更)	約 3.9ha	・ 商業地域

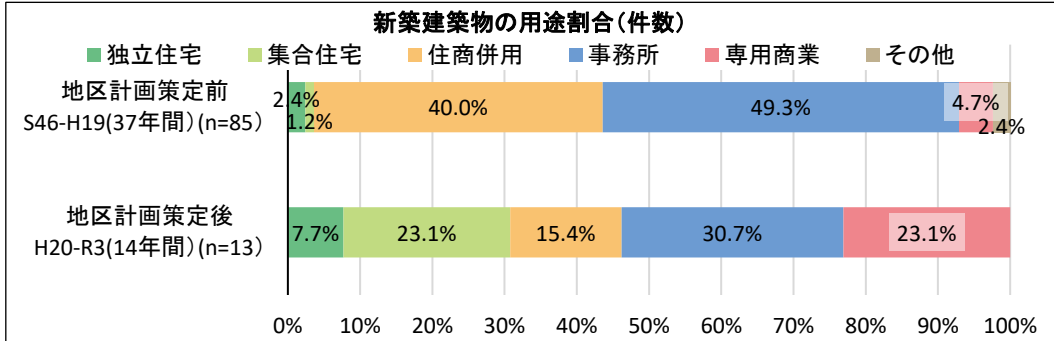
■ 地区計画の目標

目標 1	土地の有効利用により快適で魅力ある居住機能の確保と市街地の更新を誘導し、住宅と商業・業務施設が共存・調和した市街地を形成する。
目標 2	良好な住環境を維持・保全するため、建築物の用途や形態に配慮した魅力ある街並みを形成する。
目標 3	多様な住宅の供給を誘導することにより、地域コミュニティの維持・形成を目指す。
目標 4	ゆとりある道路空間を形成していくことで、魅力ある街並みを形成するとともに、防災性の向上や地域コミュニティの活性化に寄与する広場等の確保を目指す。
目標 5	みどりのある空間を創出し、うるおいのある魅力的な街並みを形成する。

(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

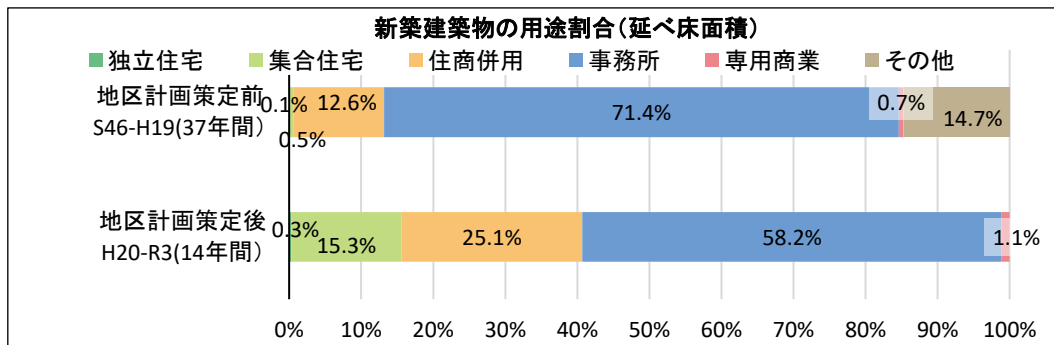
① 件数の割合



※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	0.6%	12.6%	13.2%	71.4%	0.7%
	策定後	15.6% (+15.0)	25.1% (+12.5)	40.7% (+27.5)	58.2% (-13.2)	1.1% (+0.4)
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0.5%から15.3%に増えています。また、住商併用の割合も増加しています。
- ・ 一方で、事務所の割合は減っています。

(3) 地区施設の創出

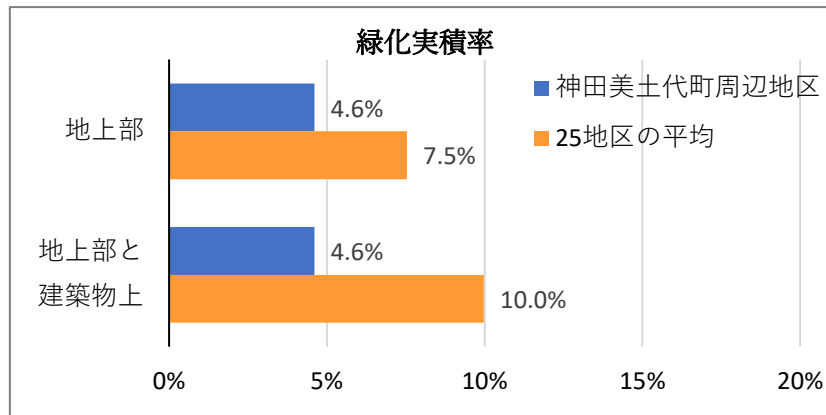
■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

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
<p>500㎡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。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りではない。</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 計画図2に示す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。</p> <p>2 例外的な道路に接する敷地の場合、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。</p> <p>3 前2項の規定は、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については適用しない。</p>	<p>1 塀、柵、門、広告物及び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> <p>2 前項にかかわらず、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、花壇等の緑化施設等は設けることができるものとする。</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

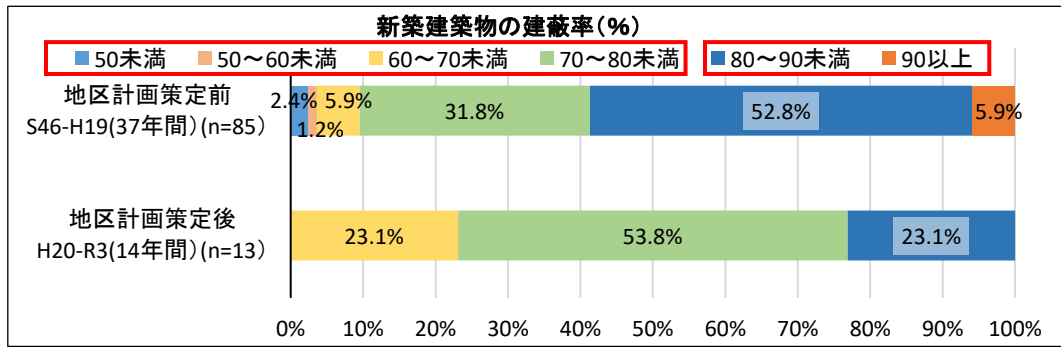
① 緑化実積率



・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

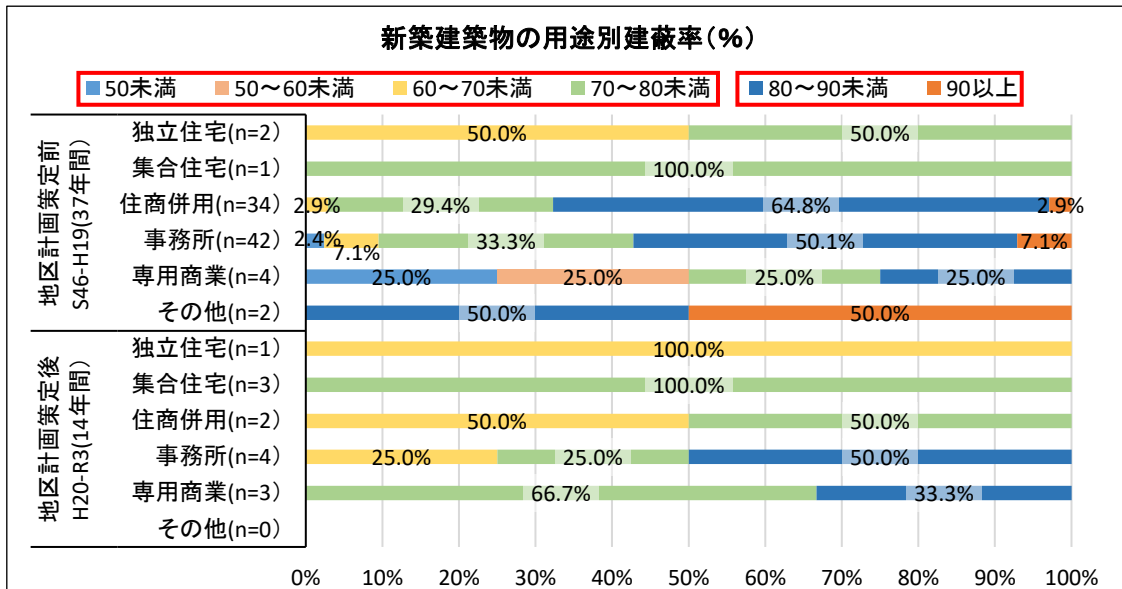
① 新築建築物の建蔽率



※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。

■ 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%	4.6%	4.6%	58.8% ↓ 23.1% (-35.6)	37.7% ↓ 76.9% (+39.2)
			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	土地の有効利用により快適で魅力ある居住機能の確保と市街地の更新を誘導し、住宅と商業・業務施設が共存・調和した市街地を形成する。
目標2	良好な住環境を維持・保全するため、建築物の用途や形態に配慮した魅力ある街並みを形成する。
目標3	多様な住宅の供給を誘導することにより、地域コミュニティの維持・形成を目指す。
目標4	ゆとりある道路空間を形成していくことで、魅力ある街並みを形成するとともに、防災性の向上や地域コミュニティの活性化に寄与する広場等の確保を目指す。
目標5	みどりのある空間を創出し、うるおいのある魅力的な街並みを形成する。

① 目標1の検証

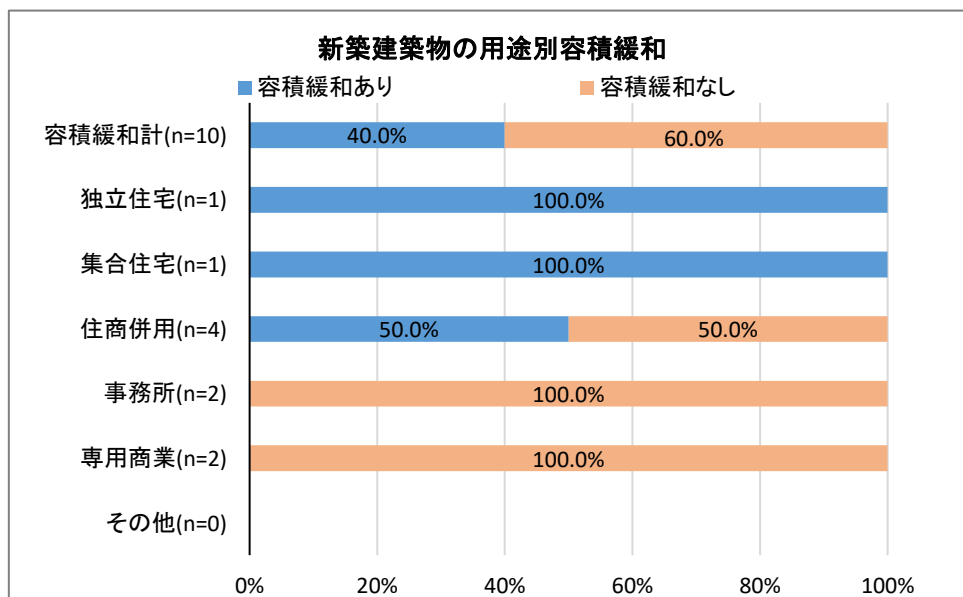
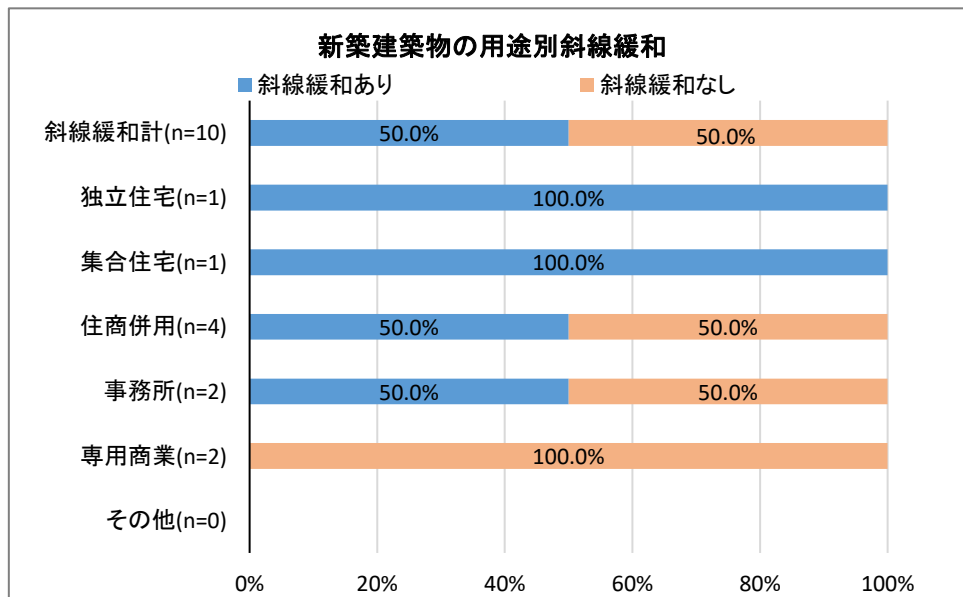
● 共同住宅へ建て替わった地域の街並みを確認



- ・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 20 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、約 50%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、新築建築物が斜線緩和と容積緩和が利用されています。
- 斜線緩和については、事務所でも約 50%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

● 景観の目視確認による検証



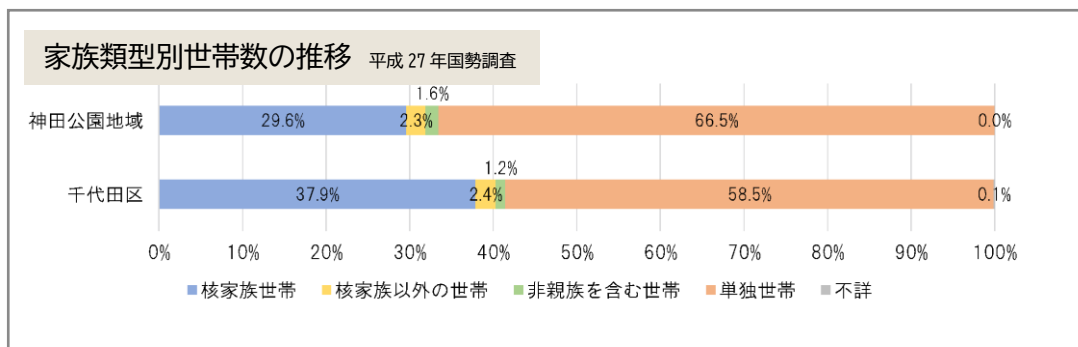
- ・ 建築物の高さの最高限度が設定され、中高層の街並みが形成されています。
- ・ 刺激的な色彩、景観風致を損ねるものが制限されていることで良好な景観となっています。

※地区計画区域内で場所により高さの最高限度は異なります。詳細な内容については地区計画を参照ください。

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

- ・ 神田公園地域全体において、千代田区全域と比較して核家族世帯の割合が低い一方、単独世帯の割合が高くなっています。
- ・ 「(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、住宅床は増加していますが、単独世帯向けの住宅が多くなっていると考えられます。

④ 目標4の検証

● 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。
- ・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 目標5の検証

● 緑化の実績による検証



- ・写真のように緑の多い場所もありますが、「(3) ■緑地の創出」で検証したとおり、25地区の平均と比較すると、緑化の実績は低くなっています。

(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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。