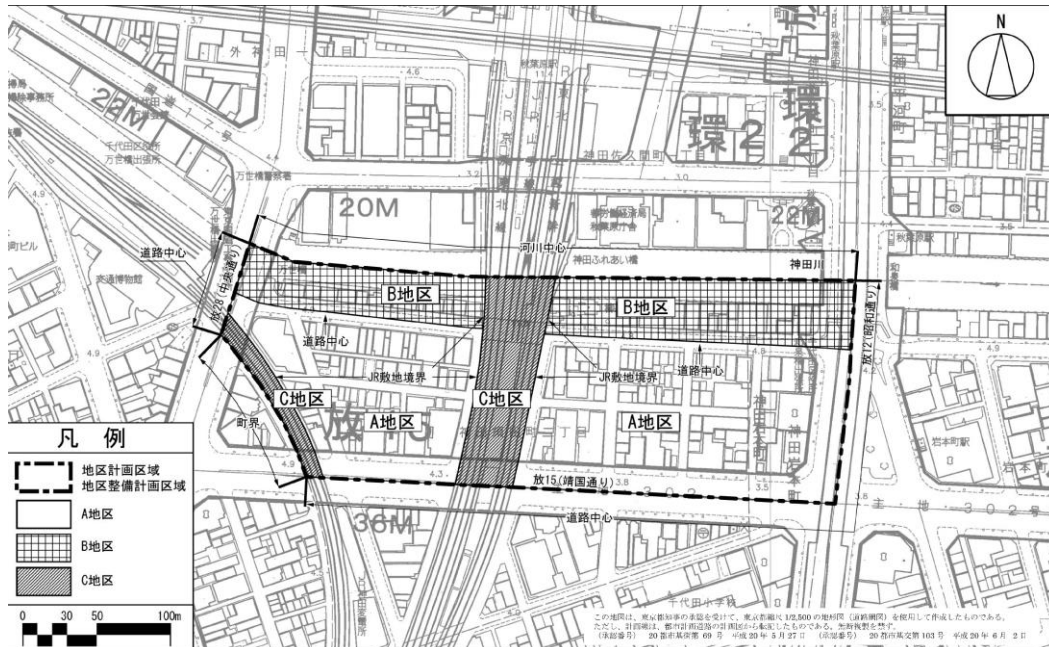


## (1) 地区計画の概要

## ■ 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 12 月 10 日	約 5.7ha	・商業地域

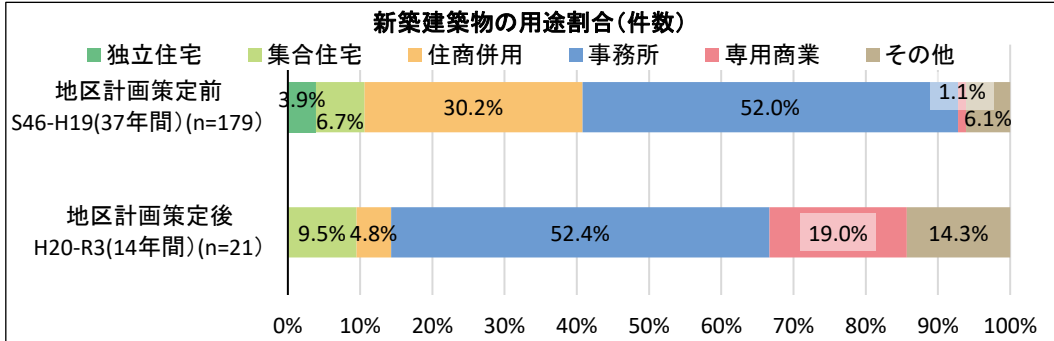
## ■ 地区計画の目標

目標 1	住宅と商業・業務施設が共存・調和した、複合市街地の形成を図る。
目標 2	建築物の用途や街並みから突出した高さの建築物を制限することにより、落ち着いた街並みを維持・保全する。
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	都心の自然景観として重要な資源となる神田川及びその周辺の良い景観形成を図る。
目標 5	緑のある空間を創出し、うるおい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

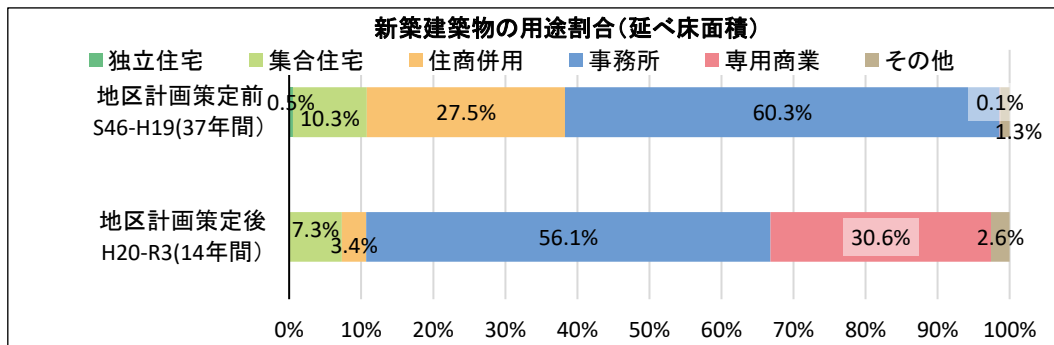
#### ① 件数の割合



※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、新築建築物の住商併用の割合が、30.2%から4.8%に減っています。
- ・一方で、商業専用は1.1%から19%に増えています。

#### 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	10.8%	27.5%	38.3%	60.4%	0.1%
	策定後	7.3%	3.4%	10.7%	56%	30.6%
		(-3.5)	(-24.1)	(-27.6)	(-4.2)	(30.5)
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、27.5%から3.4%に減っています。
- ・一方で、商業専用は0.1%から30.6%と大幅に増えています。

### (3) 地区施設の創出

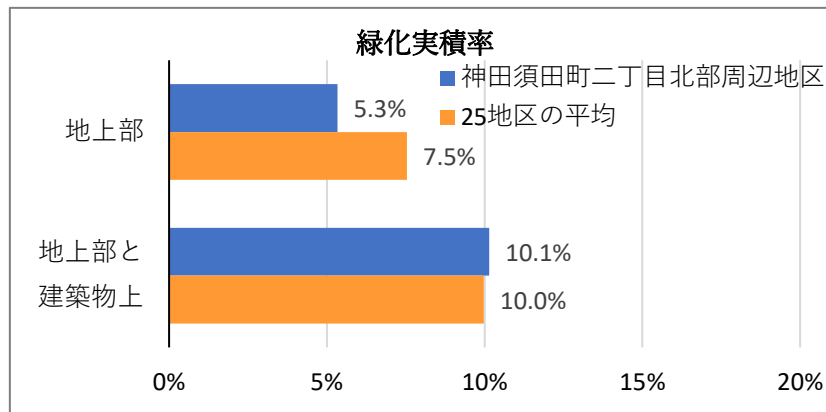
#### ■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

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
500 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。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。 (1) 10分の2.5 (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	なし	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

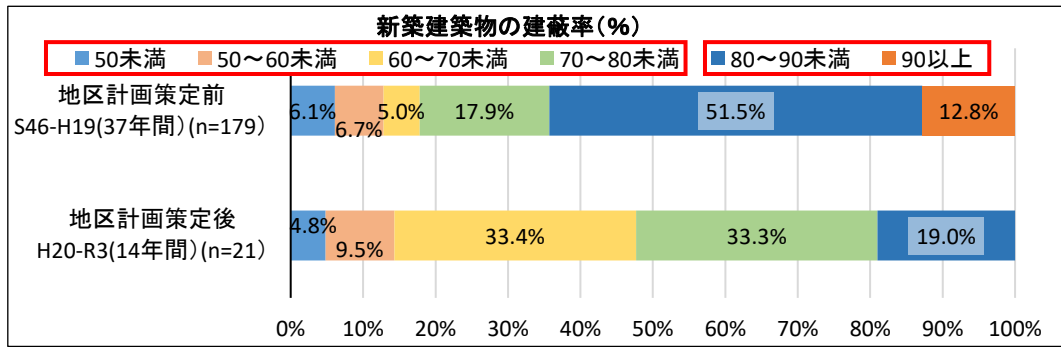
##### ① 緑化実積率



- ・ 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。
- ・ 地上部と建築物上の緑化実積率は25地区の平均と近い値となっております。

## ■ 空地の創出

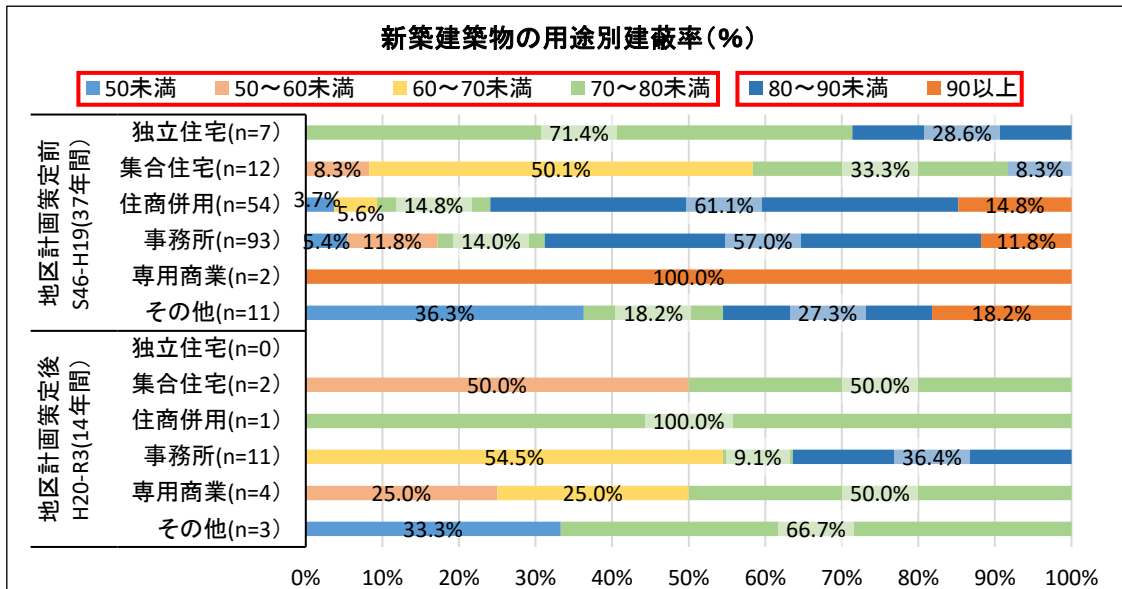
### ① 新築建築物の建蔽率



※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%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 80%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。

- ・地区計画策定前には、集合住宅や住商併用、専用商業の半分以上が建蔽率 80%以上でしたが、地区計画策定後で、建蔽率 80%の新築建築物はありません。
- ・事務所についても地区計画策定後の建蔽率が 80%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	800%	なし	5.3%	10.1%	64.2% ↓ 19.0% (-45.3)	22.9% ↓ 66.6% (+43.8)

## (4) 目標の進捗確認

### ■ 地区計画の目標

目標1	住宅と商業・業務施設が共存・調和した、複合市街地の形成を図る。
目標2	建築物の用途や街並みから突出した高さの建築物を制限することにより、落ち着いた街並みを維持・保全する。
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	都心の自然景観として重要な資源となる神田川及びその周辺の良い景観形成を図る。
目標5	緑のある空間を創出し、うるおいある魅力的な街並みを形成する。

#### ① 目標1の検証

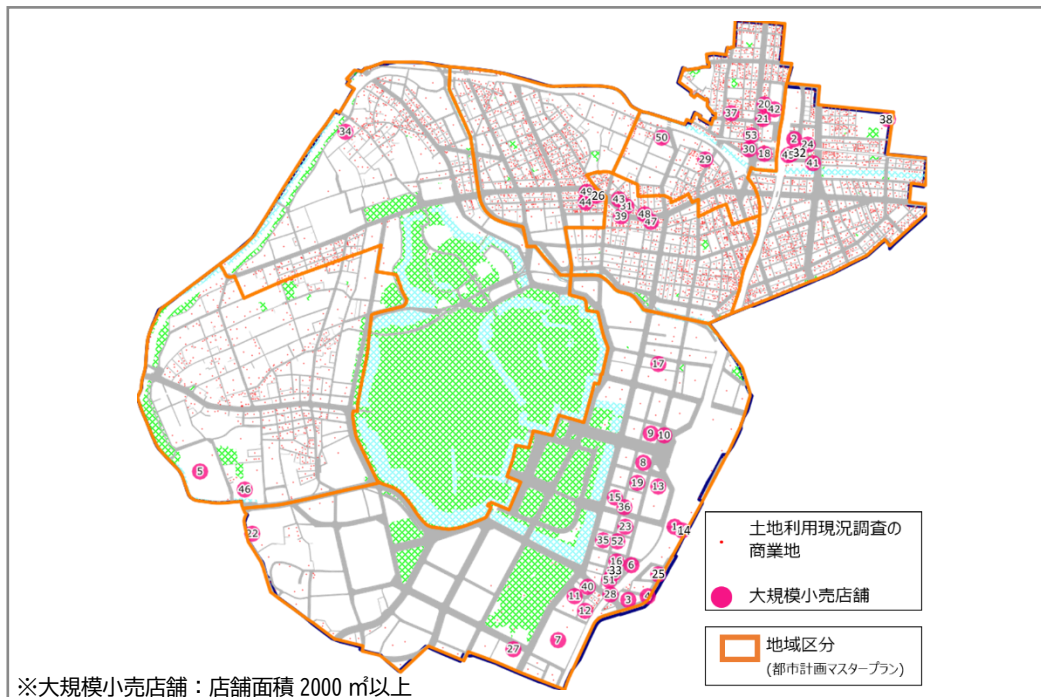
##### ● 新築建築物の用途別件数及び延床面積の割合の変化による検証

\*\*\*\*\*

・「(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、地区計画策定後、専用商業の割合が増えている一方で、集合住宅の割合は減少しています。

##### ● 大規模小売店舗の立地状況による検証

・千代田区ウォーク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：千代田区ウォーク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、和泉橋地域は周辺地域を含めた近隣に比較的多く立地し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



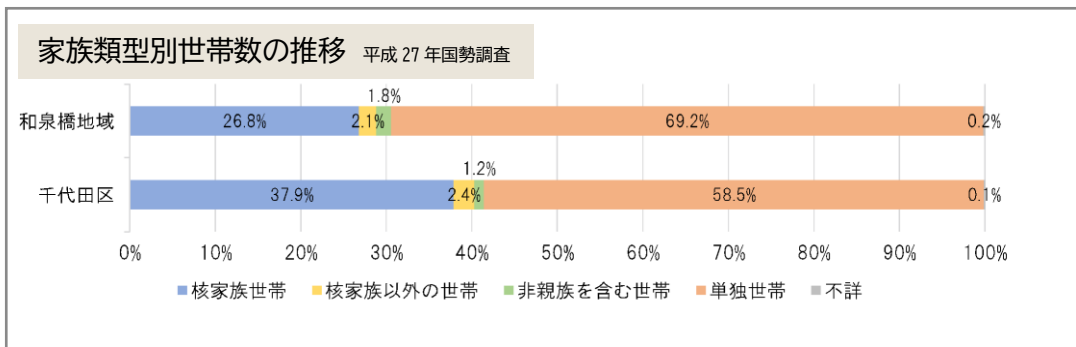
- ・建築物の高さの最高限度が45m（※）に設定され、中高層の街並みが形成されています。
- ・刺激的な色彩、景観風致を損ねるものが制限されていることで良好な景観となっています。
- ・特に、神田川沿いでは、建築物の色彩を厳しく制限することで、落ち着きがある景観が形成されています。

※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

- ・和泉橋地域全体において、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、住宅床はわずかに減少しています。

#### ④ 目標4の検証

##### ● 景観の目視確認による検証



- ・写真から、神田川周辺に良好な景観が確認できます。
- ・また、目標2で検証した通り、神田川沿いでは、建築物の色彩を厳しく制限することで、落ち着きがある景観が形成されています。
- ・神田川の両岸は緑の景観整備がされていないことが確認できます。

#### 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、地上部の緑化が進んでいません。

## (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。
- ・神田川周辺の良好な景観形成に一定の成果が確認できます。
- ・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。

### ● 課 題

- ・専用商業の床面積の割合が増加している一方で、住宅用途の割合が減少していることから、住宅と商業・業務施設が共存・調和した、複合市街地の形成に課題があります。
- ・居住機能の確保・誘導や、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。
- ・地上部の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。
- ・神田川（水辺）周辺の整備については、目標が達成できていない部分があります。