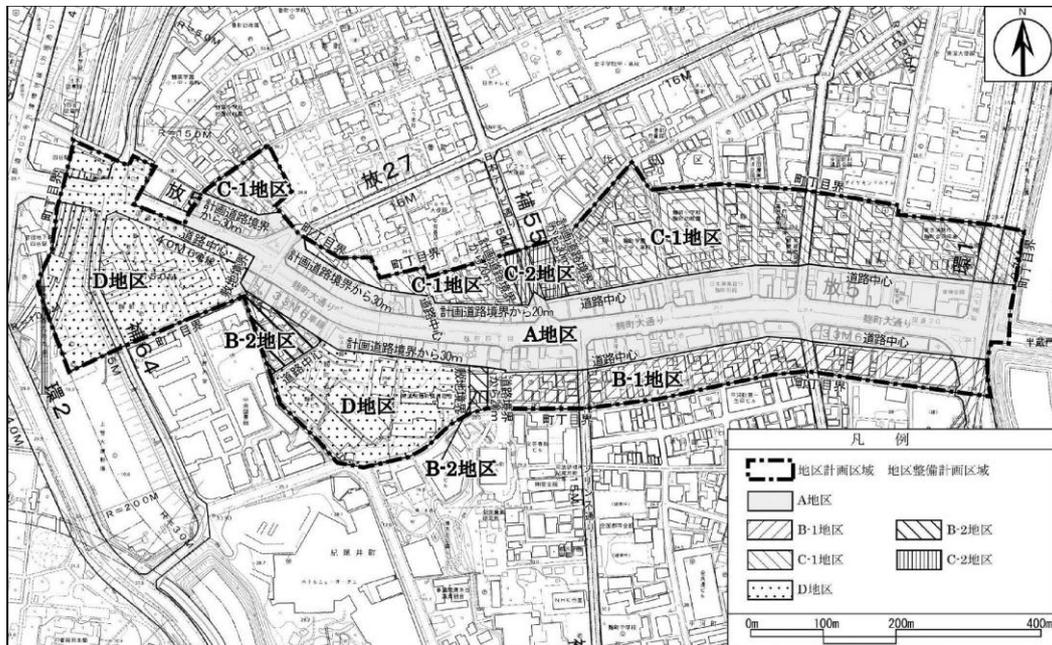


(1) 地区計画の概要

■ 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 (平成 28 年 6 月 24 日 最終変更)	約 32.3ha	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種住居地域 ・第二種住居地域 ・商業地域 ・第一種文教地区 ・第二種文教地区 ・第二種中高層階住居専用地区

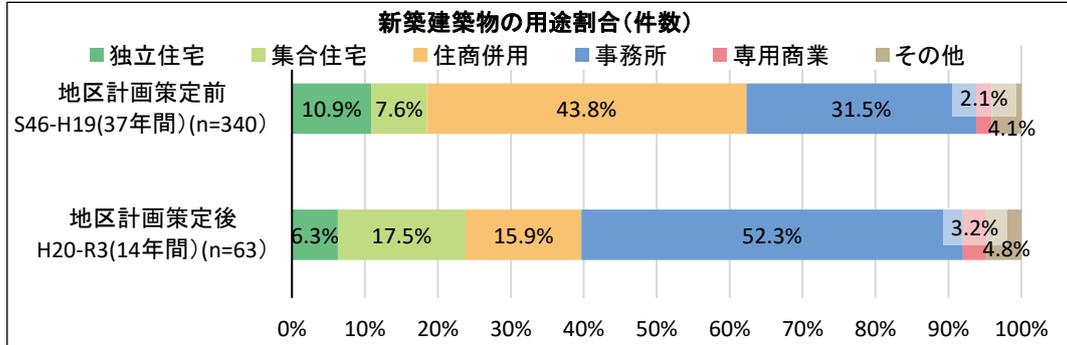
■ 地区計画の目標

目標 1	江戸時代より活気と賑わいを支え、栄えてきた商店街等、麴町地区の歴史と文化を大切にし、麴町地区にふさわしい業務、商業、住宅のバランスのとれたまちを目指す。
目標 2	地域の活力を高めるため、多様な住宅の供給誘導を行い、麴町地区を生活の本拠とする人口の回復に努める。
目標 3	内濠や外濠の自然と調和した建築物等の建築や広告物の表示又は掲出を誘導し、良好な街並み景観の形成を目指す。

(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

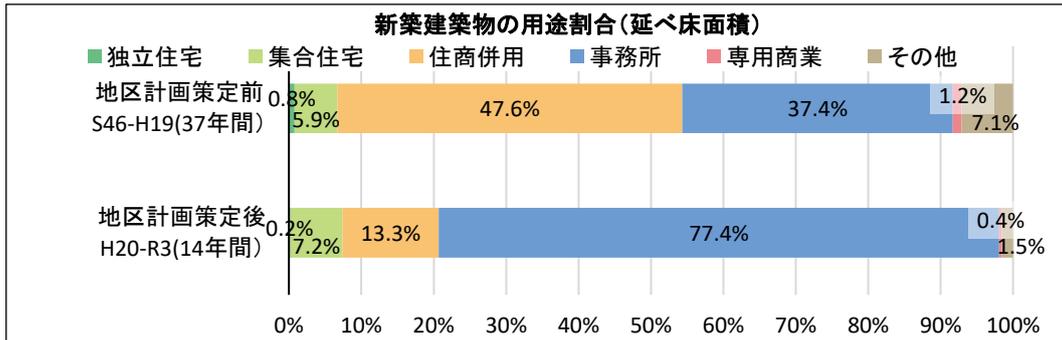
① 件数の割合



※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、住商併用の割合が43.8%から15.9%に減っています。
- ・一方で、事務所の割合は31.5%から52.3%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	6.7%	47.6%	54.3%	37.4%	1.2%
	策定後	7.4% (+0.7)	13.3% (-34.3)	20.7% (-33.6)	77.4% (+40.0)	0.4% (-0.8)
25地区の平均		+19.3%	-10.7%	+8.6%	-13.6%	+4.4%

- ・地区計画策定後、住商併用の割合が47.6%から13.3%に減っています。
- ・一方で、事務所の割合は37.4%から77.4%に増えています。

(3) 地区施設の創出

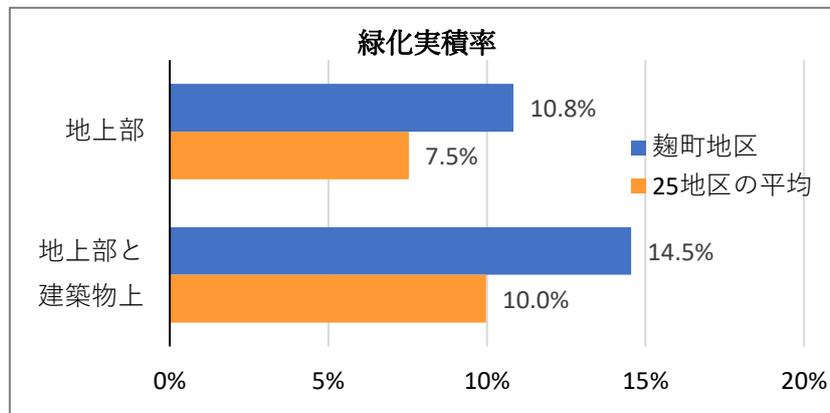
■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

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
<p>500 m²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>(A地区における制限)</p> <p>1 計画図2に示す1号の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。(例外あり)</p> <p>2 計画図2に示す2号の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0.25m以上とする。(例外あり)</p>	<p>塀、柵、門、広告物、看板等の交通の妨げとな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

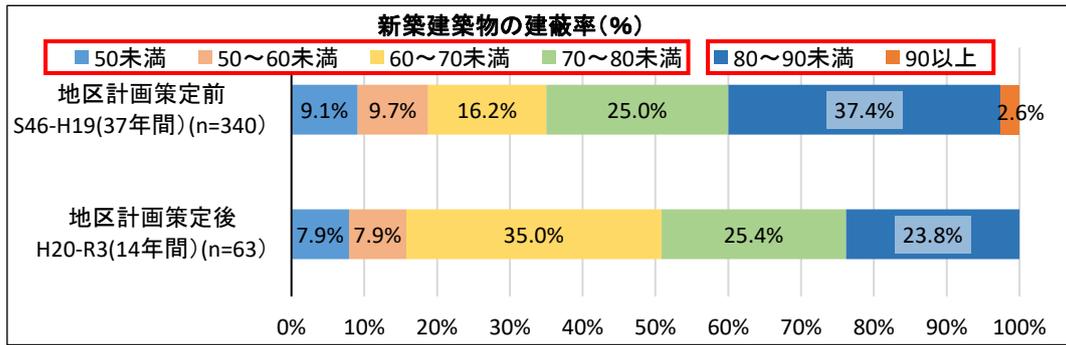
① 緑化実積率



・地上部のみ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

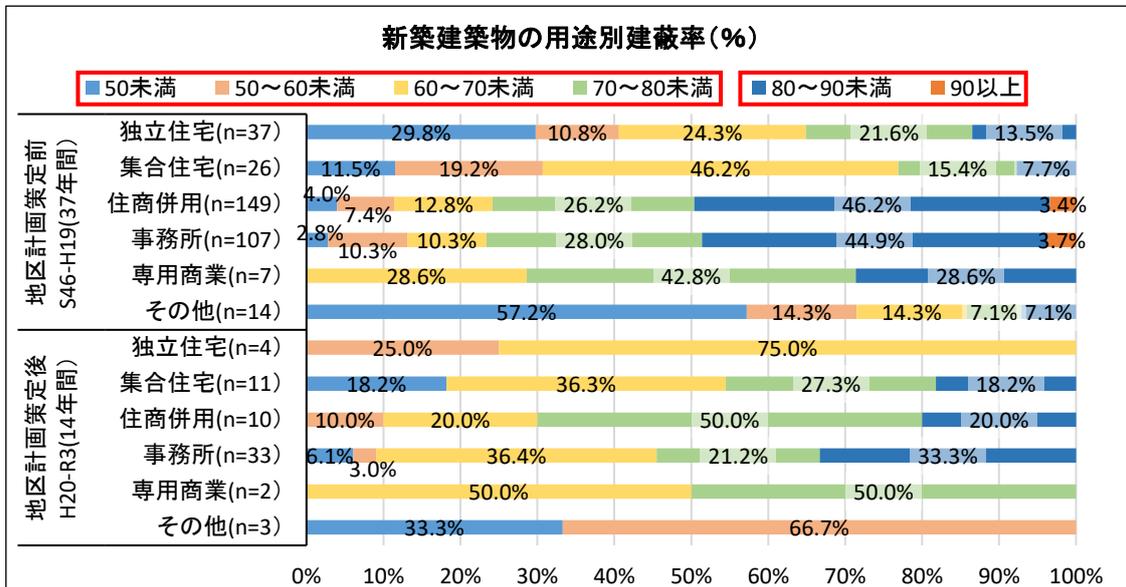
① 新築建築物の建蔽率



※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 80%以上の新築建築物が減っています。

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%以上の新築建築物の割合が増えています。
- ・地区計画策定後で、住商併用や事務所の建蔽率 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		
第一種 第二種 住居地域	60%	準防火	300%	なし	10.8%	14.5%	40.0% ↓ 23.8% (-16.2)	41.2% ↓ 60.3% (+19.2)
			400%	なし				
			500%	なし				
商業地域	80%	防火	400%	なし				
			500%	なし				
			600%	なし				
			700%	なし				
			800%	なし				

（４）目標の進捗確認

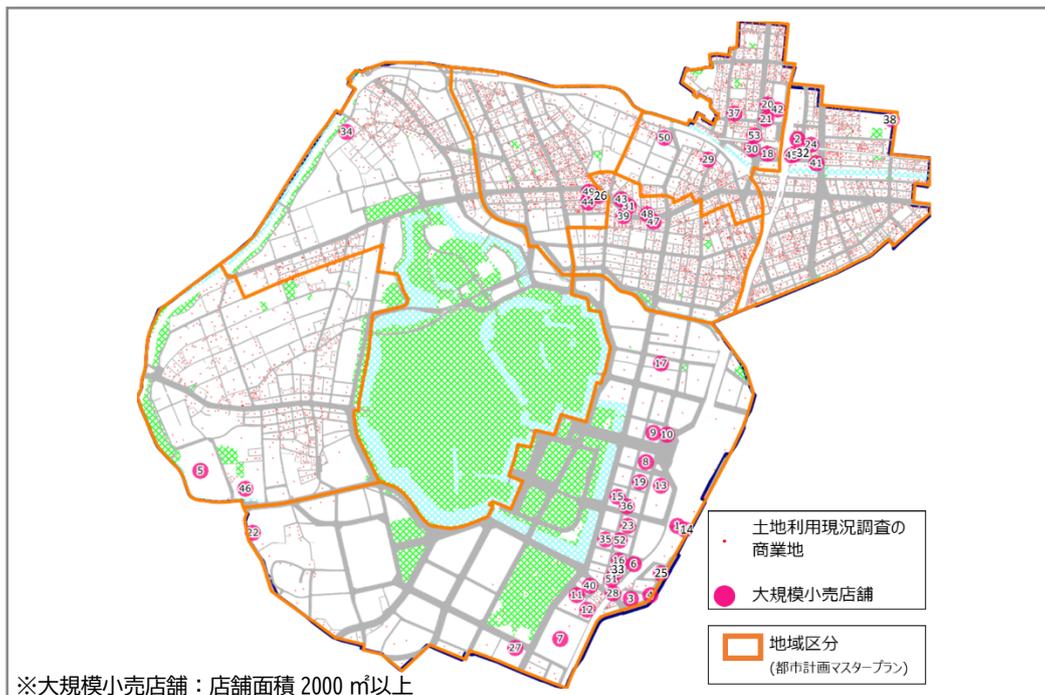
■ 地区計画の目標

目標1	江戸時代より活気と賑わいを支え、栄えてきた商店街等、麴町地区の歴史と文化を大切にし、麴町地区にふさわしい業務、商業、住宅のバランスのとれたまちを目指す。
目標2	地域の活力を高めるため、多様な住宅の供給誘導を行い、麴町地区を生活の本拠とする人口の回復に努める。
目標3	内濠や外濠の自然と調和した建築物等の建築や広告物の表示又は掲出を誘導し、良好な街並み景観の形成を目指す。

① 目標1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。



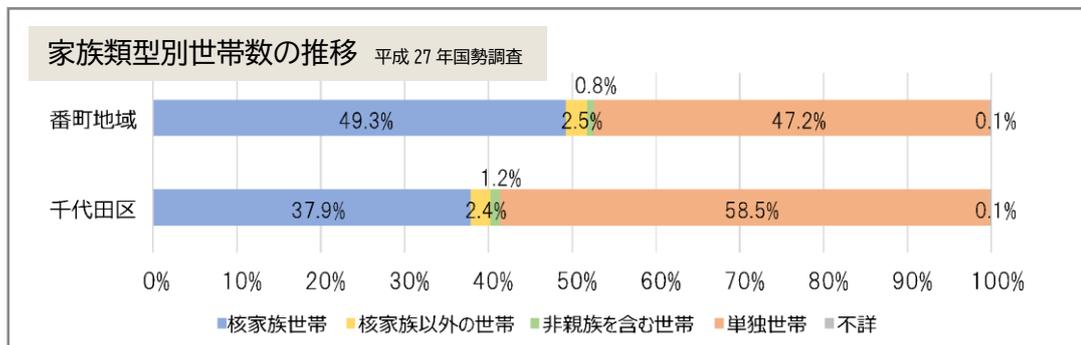
出典：千代田区ウォークブルまちづくり戦略【資料編】

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

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

- ・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。

③ 目標3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。
- ・建築物の色彩等に厳しい制限を設けることで、良好な街並み景観の形成が図られています。

※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。

(5) まとめ

● 成 果

- ・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。
- ・建築物の高さの最高限度や、色彩等の制限による、良好な街並み景観の形成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。

● 課 題

- ・地区内の専用商業の床面積の割合が非常に低く、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。