

(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9年3月31日 (平成16年6月21日 最終変更)	約4.3ha	・商業地域 ・第四種中高層階住居専用地区

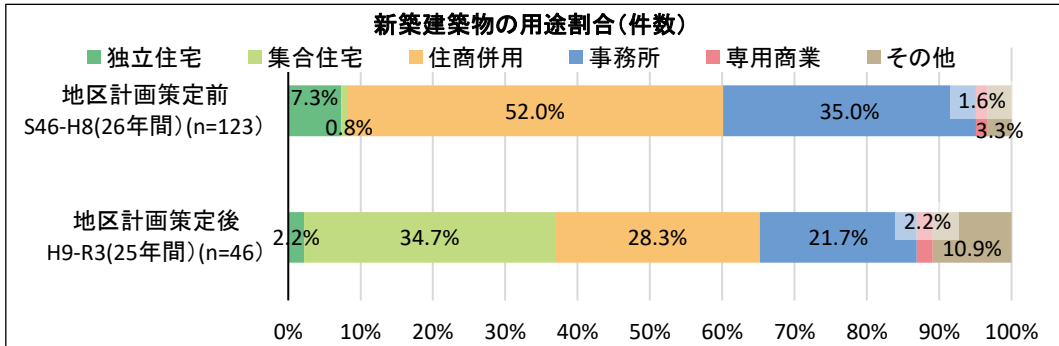
■ 地区計画の目標

目標1	健全な都市の発展に向け、土地の有効・高度利用により快適で魅力ある居住機能の確保・回復と都市機能の更新を誘導する。
目標2	連続的で一体性のある街並みを誘導しつつ安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、立体的緑化等により個性豊かな都市空間の創出を目指す。

(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

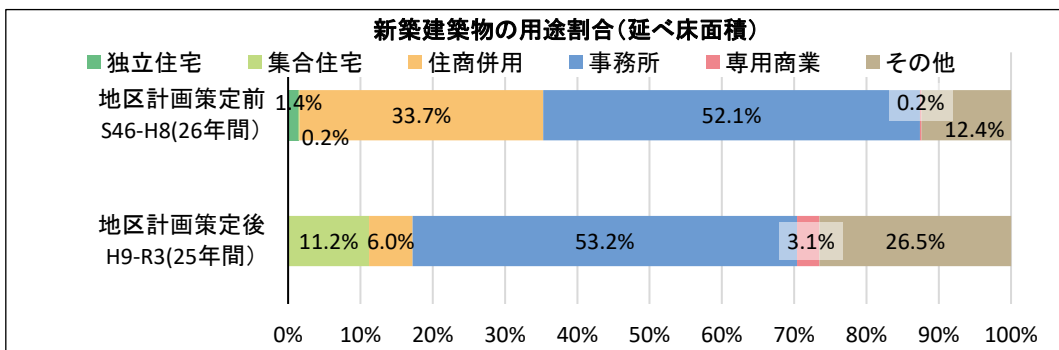
① 件数の割合



※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、新築建築物の集合住宅の割合が、0.8%から34.7%へ大幅に増えています。
- ・一方で、住商併用と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	1.6%	33.7%	35.3%	52.1%	0.2%
	策定後	11.2% (+9.6)	6.0% (-27.7)	17.2% (-18.1)	53.2% (+1.1)	3.1% (+2.9)
25地区の平均		+19.3%	-10.7%	+8.6%	-13.6%	+4.4%

- ・地区計画策定後、新築建築物の住宅床の割合が1.6%から11.2%と、約7倍に増えています。
- ・一方で、住商併用の割合が33.7%から6.0%へ減少しています。

(3) 地区施設の創出

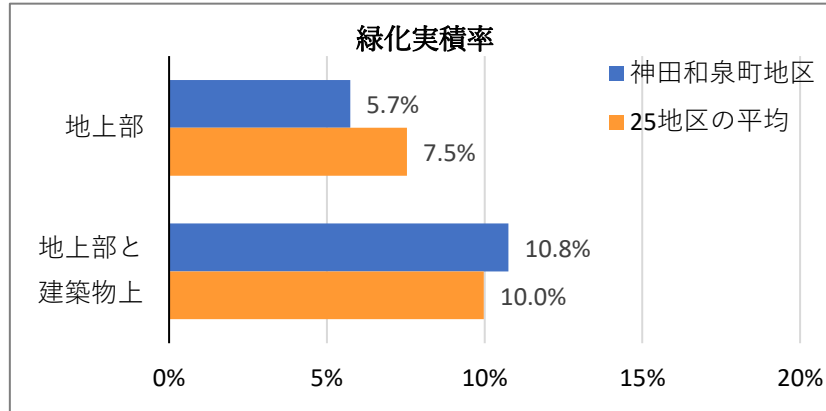
■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

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
なし	1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分における、道路面からの高さが6m以下の建築物の部分から道路境界線までの距離を1m以上とする。 2 計画図に示す部分における、道路面からの高さが6mを超える部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。（例外あり） 3 前二項による制限は、区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた建築物については適用しない。	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。

※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

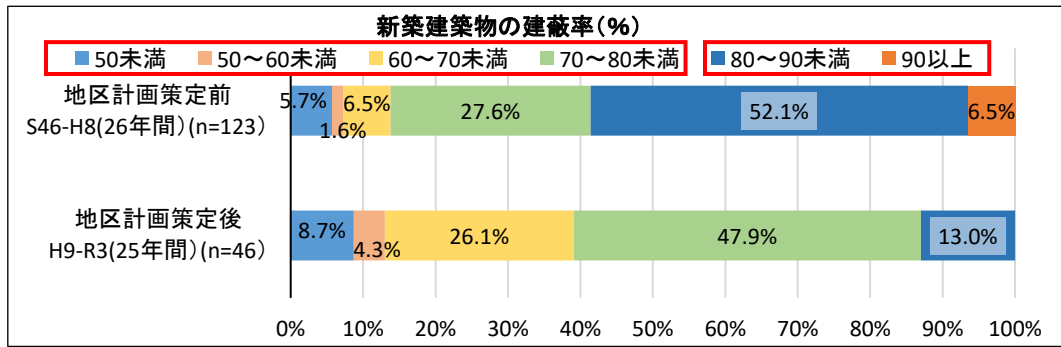
① 緑化実積率



- ・ 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

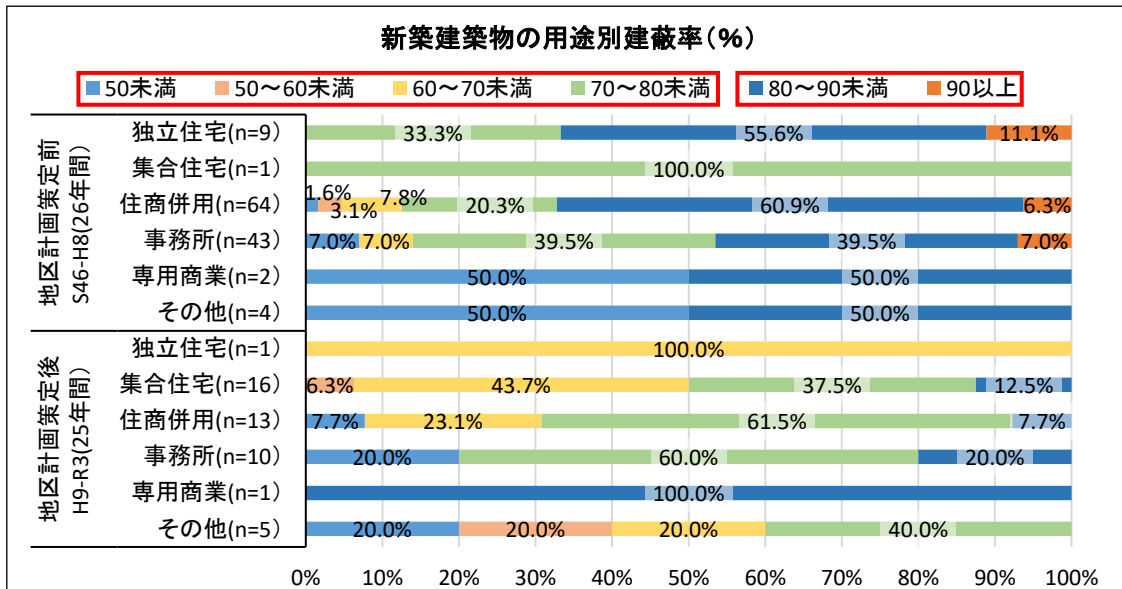
① 新築建築物の建蔽率



※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。

- ・地区計画策定前は、建蔽率 80%以上の新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 80%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	500%	+120% 上限 600%	5.7%	10.8%	58.6% ↓ 13.0% (-45.6)	34.1% ↓ 74.0% (+39.9)
			600%	+120% 上限 600%				
			800%	+120% 上限 800%				

(4) 目標の進捗確認

■ 地区計画の目標

目標1	健全な都市の発展に向け、土地の有効・高度利用により快適で魅力ある居住機能の確保・回復と都市機能の更新を誘導する。
目標2	連続的で一体性のある街並みを誘導しつつ安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、立体的緑化等により個性豊かな都市空間の創出を目指す。

① 目標1の検証

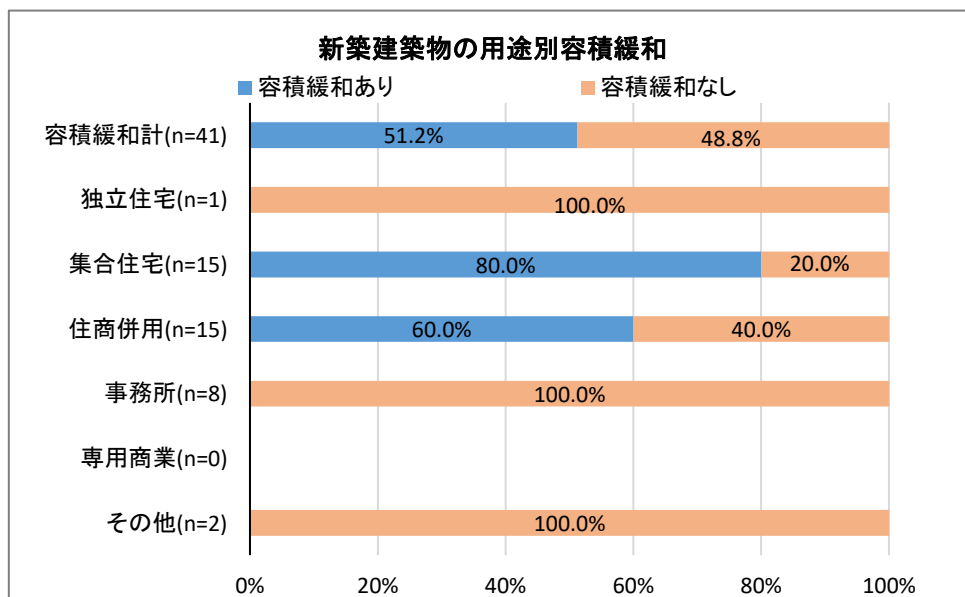
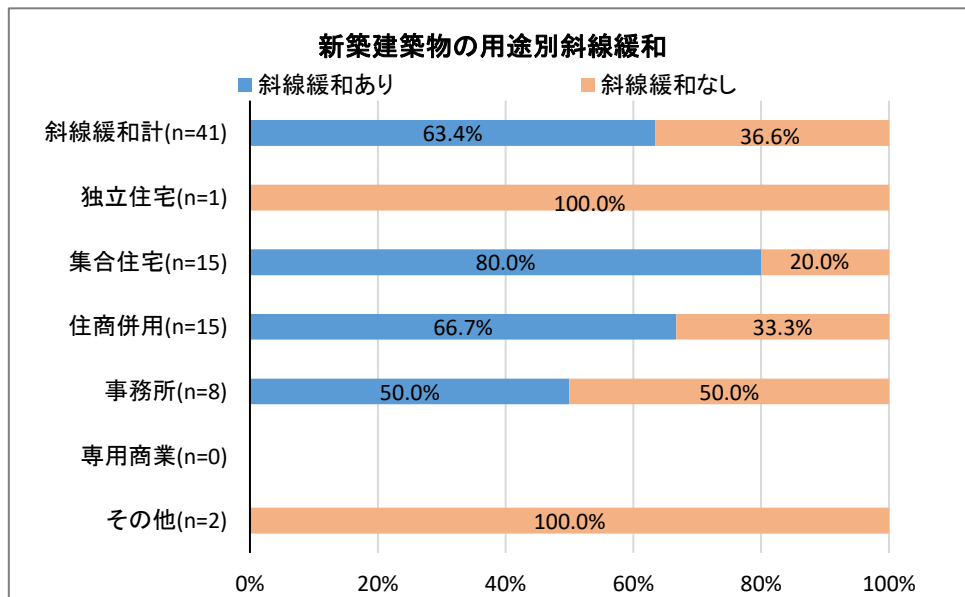
● 共同住宅へ建て替わった地域の街並みを確認



- ・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9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。

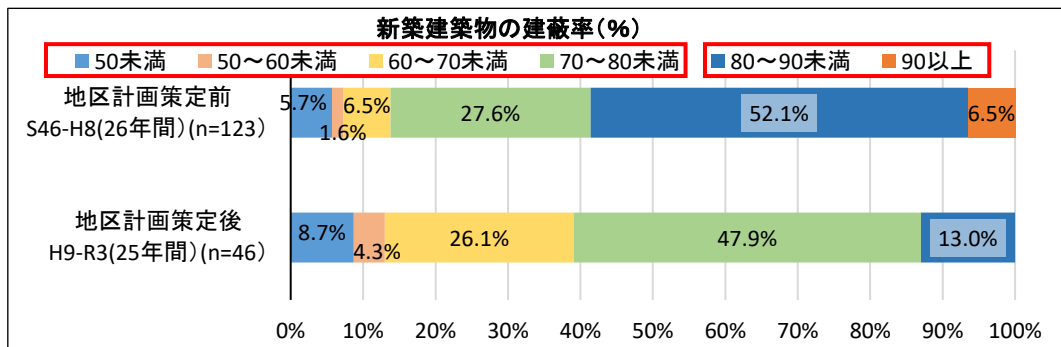


- 集合住宅では、約80%新築建築物が、斜線緩和と容積緩和を利用しています。
- また、住商併用でも、約50%の新築建築物が、斜線緩和と容積緩和を利用しています。
- 千代田区型地区計画により、土地の高度利用による適正な都市機能の更新が図られていることがわかります。

② 目標2の検証

● 新築建築物の建蔽率の変化による検証

- ・ 地区計画策定前後での新築建築物の建蔽率の変化を検証します。
- ・ 建蔽率の詳細については、「(3) ■新築建築物の建蔽率」を参照してください。



※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。

- ・ 地区計画の策定後に、建蔽率が80%以上の新築建築物の割合が減り、建蔽率60%~80%の割合が全体の8割になっています。敷地にゆとりをもたせた建築物の配置になっていることがわかります。

● 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」で検証した通り、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

- ・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。
- ・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

- ・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、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。