

地区計画の見直し方針

令和4年11月

千代田区

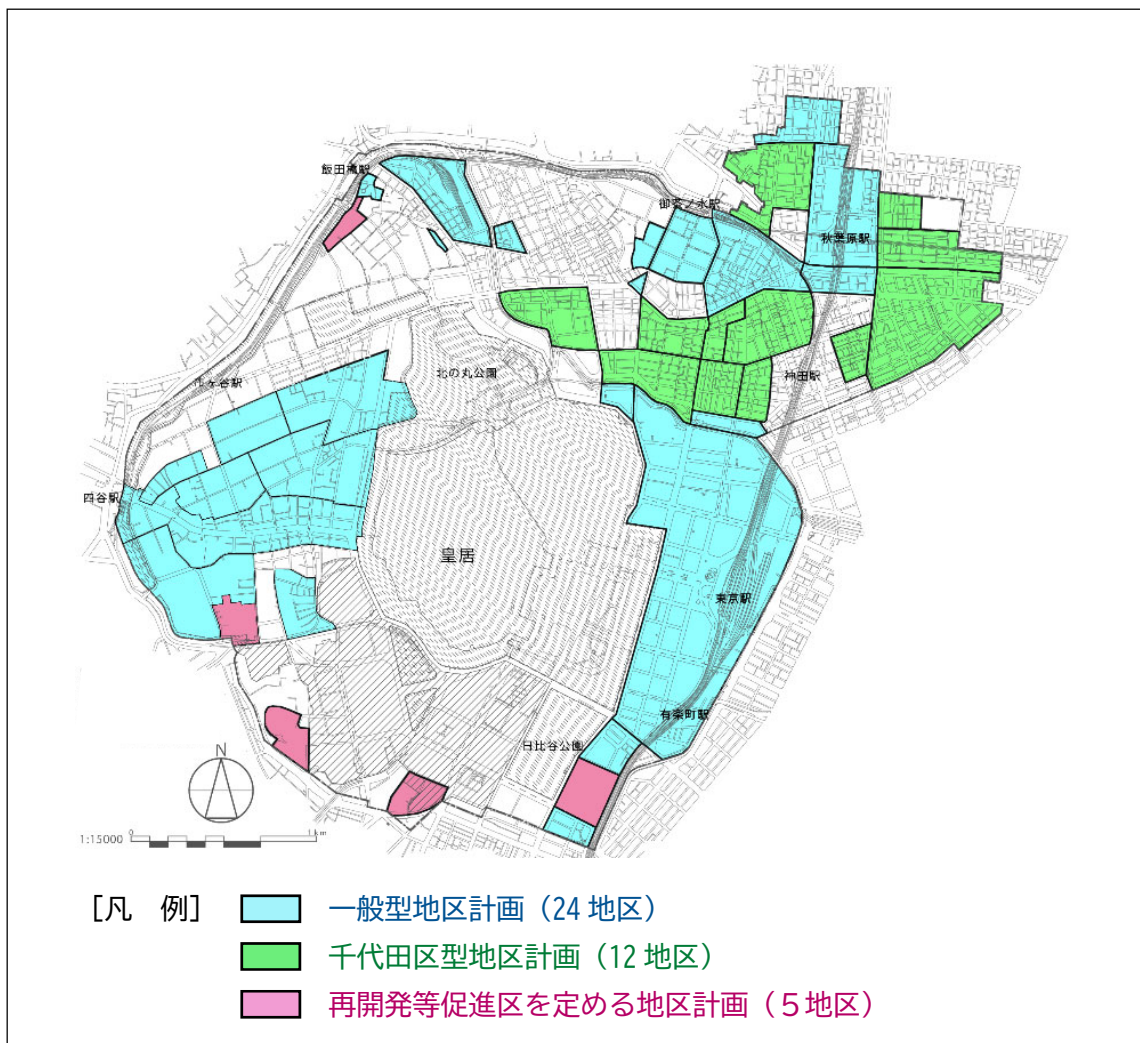
背景

地区計画は、地区内の住民・地権者・事業者等（以下「住民等」という。）にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画です。

千代田区では、昭和60年に「有楽町日比谷地区地区計画」を都市計画決定し、これまでに41地区の地区計画を定めてきました。

各地区計画においては、地区計画を活用して地域特性に応じた街並みや市街地環境の維持・形成、住宅床の確保等を適正に誘導するため、個別建築物の建替えルールを地区ごとにきめ細かく定め、運用してきました。

今回、地区計画の策定後、一定期間が経過したことに伴う都市の変化により、地区の課題や地区に求められる価値が変化したことから、住民等の皆様が地区計画を柔軟に見直すことができるよう、方針や手続きを明確にするため、地区計画の見直し方針を策定します。





千代田区のまちづくり

千代田区では、居住機能の回復を目指す千代田区街づくり方針や千代田区都市計画マスタープランを定めて、様々なまちづくりの取組みを進めてきました。

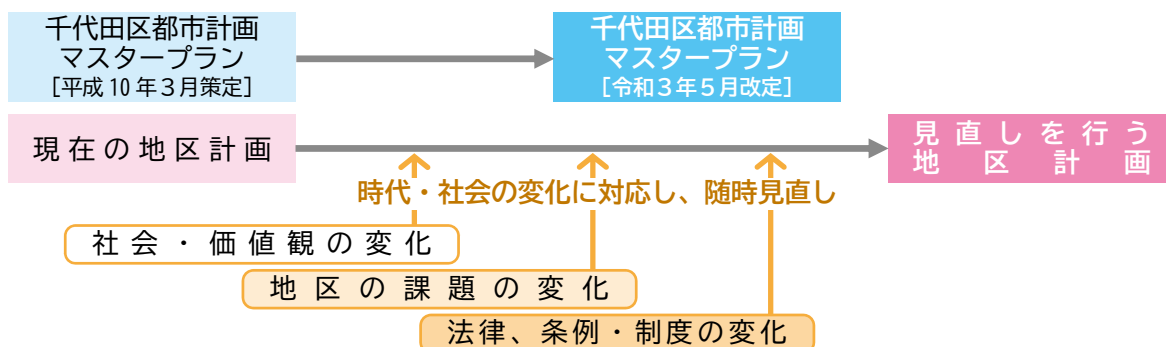
平成10年3月に策定した都市計画マスタープランでは、地域それぞれの特性に応じた建築・開発の誘導、住機能の回復に向けた施策などを示してきました。

そのため、地区計画では、地区特性に応じた街並みや市街地環境の維持・形成、住宅床の確保等を適正に誘導する個別建築物の建替えルールをきめ細かく定めてきました。

これらの結果、平成25年には、平成4年に区の基本構想で目標に掲げた定住人口5万人を達成しています。

地区計画の見直しの必要性

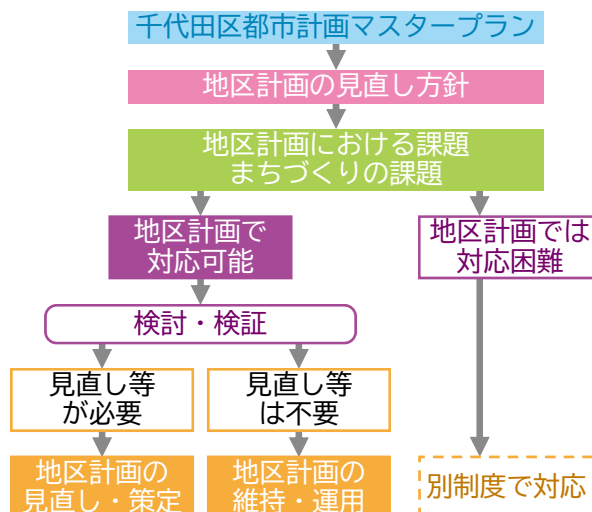
社会・価値観、地区の課題、法律、条令・制度の変化に対応しつつ、令和3年に改定した都市計画マスタープラン（以下、「改定都市計画マスタープラン」という。）の将来像「つながる都心」の実現を目指すため、地区計画においても新たな地域課題に対応していけるよう、地域と連携しながら見直しを検討していく必要があります。



地区計画の見直し方針の意義・位置づけ

地区計画の見直し方針は、改定都市計画マスタープランで定めた地域ごとの将来像の実現に向けて、地区計画を地区ごとの新たな課題や現況に即したものであるための指針となります。そして、それぞれの地区において、住民等が主体となって地区計画の見直しの必要性の有無を検討し、見直しを進める際の方向性を示すものとなります。

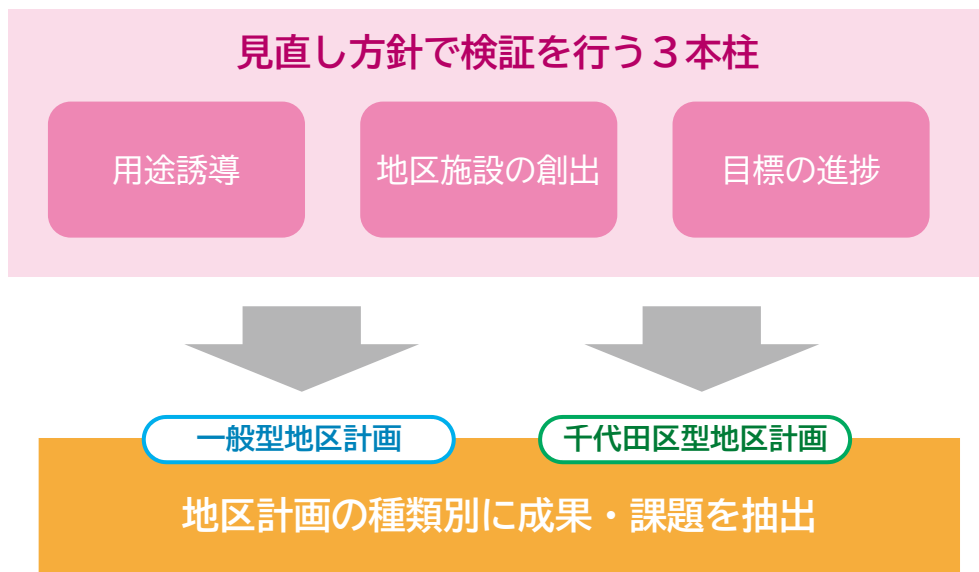
なお、地区計画の定められていない地域において、新たに地区計画の策定を検討する場合は、本方針に準じて検討を進めることとします。



地区計画の見直しに向けた検討にあたっては、地区計画の策定後、まちづくりにどのような影響を与えてきたかを知るため、効果を検証し、課題を整理する必要があります。

そのため、今回は「用途誘導」、「地区施設の創出」、「目標の進捗」の「3本柱」で効果を検証し、地区計画では解決できなかった課題や、時代・社会の変化とともに新たに出てきた課題等について整理します。

■ 検証イメージ図



■ 検証地区の選定基準

- ① 地区計画が策定され、長い期間が経過した地域
 - ② 建て替わり等による機能更新が進んでいる地域
- ※ 選定基準によるものとは別途比較検討を行うため、地区計画のない地域も検証

なお、今回の検証は、該当地区の地区計画の見直しを進めるための検証ではなく、参考事例として行ったものです。

今後、地区計画の見直しを検討する際には、地区ごとに検証する必要があります。



■ 検証地区の一覧

地区計画の種類・名称	区域面積	用途地域	地区計画の目標
<p>一般型地区計画</p> <p>A 三番町地区地区計画</p> <p>平成 18 年 9 月 14 日決定</p>	約 20.7ha	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種住居地域 ・第二種住居地域 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・中高層の街並み形成 ・良好な住環境の維持・保全 ・緑豊かな空間の創出、ゆとりやうるおいのある街並み形成 ・多様な住宅供給の誘導 ・商業機能・住居機能の維持・創出
<p>千代田区型地区計画</p> <p>[街並み誘導型 + 用途別容積型]</p> <p>B 岩本町東神田地区地区計画</p> <p>平成 12 年 3 月 28 日決定 平成 16 年 6 月 21 日変更</p>	約 33.8ha	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の供給誘導 ・公共施設の整備 ・土地の有効・高度利用 ・安全でゆとりある歩行空間の確保
<p>地区計画のない地域</p> <p>C 神田神保町一・二丁目の一部</p>	約 12ha	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 ・第二種文教地区 ・第四種中高層階住居専用地区 	

効果検証の結果

3本柱で効果を検証した結果、「千代田区型地区計画」が導入された地区では、良好な市街地環境の形成へつながり、住宅用途の誘導など、「量」に対する一定の効果がありましたが、社会情勢や人々の価値観の変化により、住環境の「質」については課題が残りました。

「一般型地区計画」が導入された地区でも、街並み形成や緑の創出については一定の効果がありましたが、生活利便機能の創出には課題が残りました。

今後の視点

社会状況の変化や住民のニーズの多様化など、千代田区のまちづくりを取り巻く環境の変化に伴い、住宅の「量」の重視から地区に求められる「質」の重視に転換したまちづくりを進めていく必要があります。

地区計画は、住民等が主体となり、柔軟に建築行為に制限などルールを設け、誘導できる制度です。特に、住民等が今後のまちづくりをどのようにしていくのかを考えること、さらに運用・管理まで検討することが重要な視点となります。

また、SDGsの観点から、持続可能で多様性のあるまちづくりを推進していくことが必要です。

■ 地区計画の見直し・検討する際に必要な3つの方針

方針1 地区特性や目指す将来像に対応した規制・誘導

■ 方針のポイント!

- ① 方針1は、地区のまちづくりを取り巻く環境の変化や地区計画の進捗等に応じて、地区計画を柔軟に考えて変更していくための重要な方針になります。
- ② 地区計画の見直しにあたっては、地区の皆様の意見集約を行った上で、区域内の一部の変更や、地区の現状に合わせたメニューの選択、区域の再編（拡大・縮小・統合等）など、柔軟に考えて変更していくことが大切です。
- ③ 守っていきたい地区の特性や個性を活かしたまちづくりは、重要な観点となります。

方針2 住機能の量だけでなく、地域の「質」向上を誘導

■ 方針のポイント!

- ① 方針2は、地区計画策定当時に掲げていた目標に一定程度の成果が見込まれ、目標に変化が生まれている地区にとって重要な方針になります。
- ② 住環境の「質」の向上が求められる声は高まっており、地区の皆様で「質」につながる用途の検討が必要となります。
- ③ 「質」の向上には、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させることが大切です。具体には、高度利用型地区計画のような新たな仕組みづくりが必要となります。

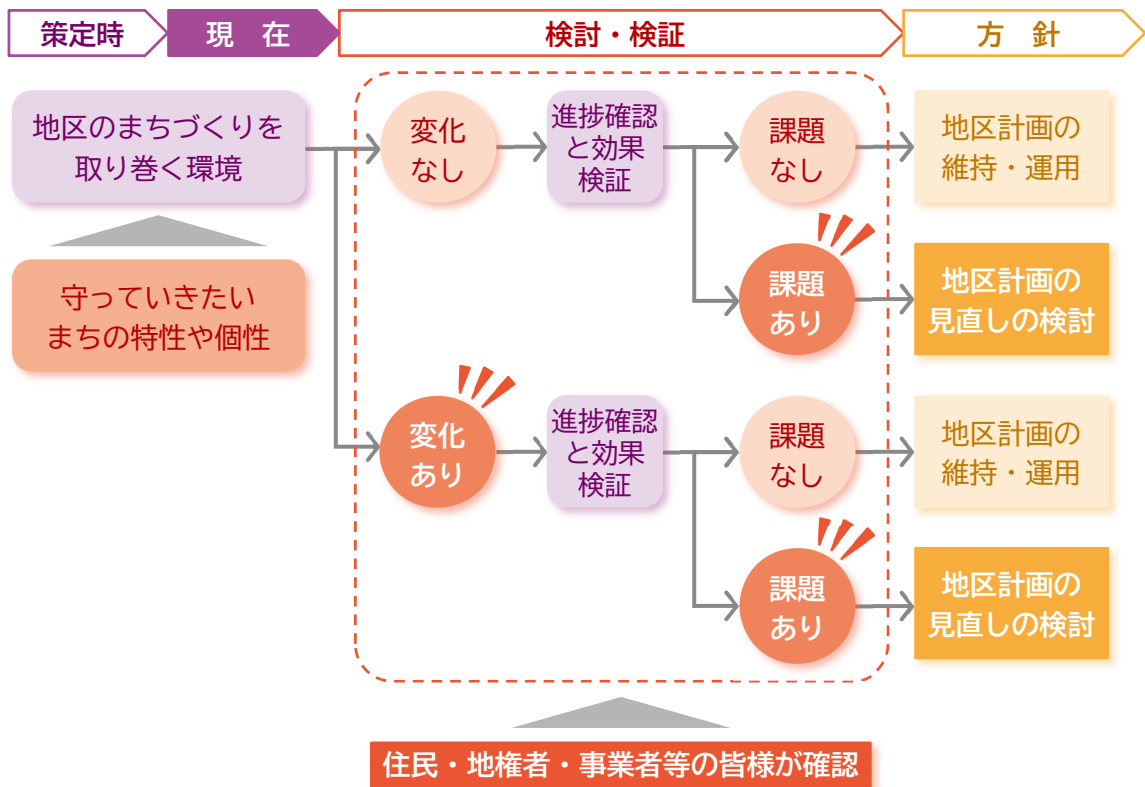
方針3 地区に関わる多様な人の意見集約

■ 方針のポイント!

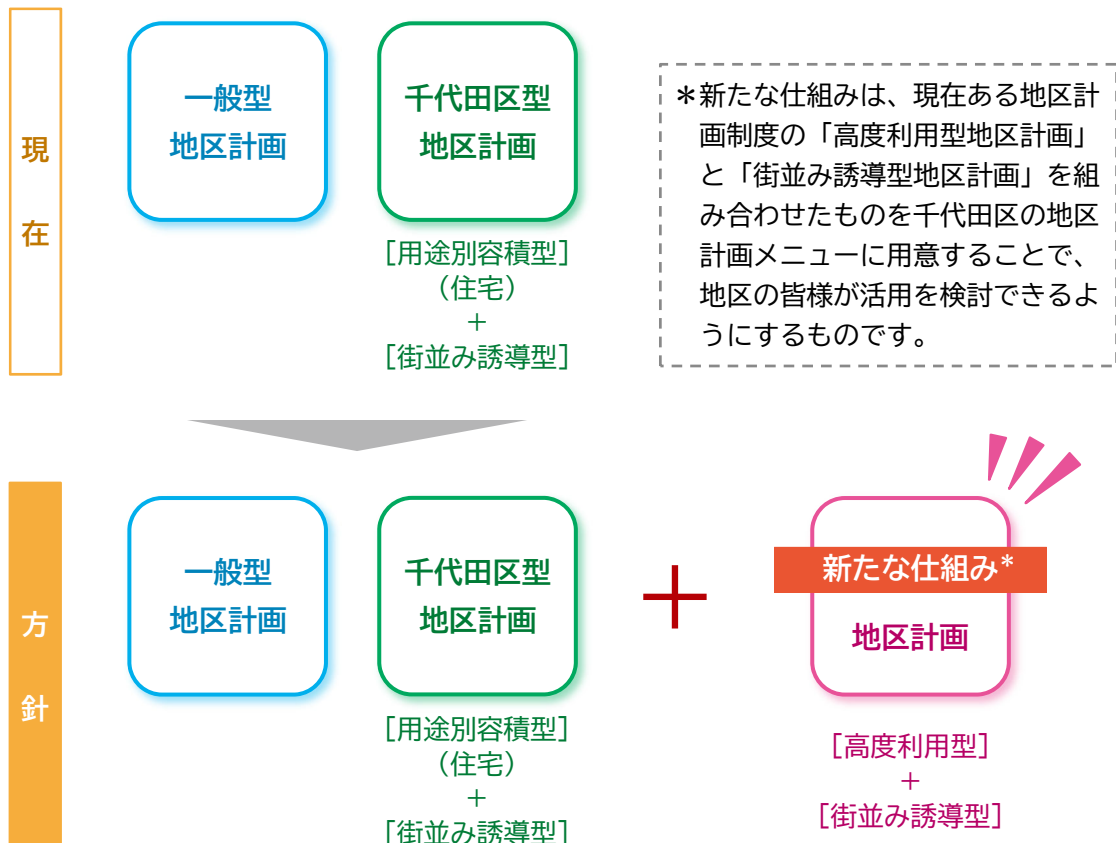
- ① 地区計画は、地区の皆様が中心となって考えてつくるため、地区の皆様とコミュニケーションを図ることが大切です。
- ② 地区の将来像を地区の皆様と共有できる側面をもっていることから、地区の皆様が議論できる場の創設や検討を区がサポート（支援）していきます。
- ③ 検討にあたっては、早期の段階から手続きの客観性、透明性を高め、段階的に合意を得ながら計画の熟度を高めていくことが必要となります。
- ④ 方針3は、法定手続きの前に、地区の皆様の幅広い意見、多様な要望を集約し、地区計画制度の検討を進めるための重要な方針となります。



■ 方針1のイメージ図：地区特性や目指す将来像に対応した規制・誘導



■ 方針2のイメージ図：住機能の量だけでなく、地域の「質」向上を誘導



実現への進め方

地区の良好なまちづくり（理想像）を実現し、地区にとってのQOL（生活の質）の向上につなげるため、地区の住民等の皆様が地区計画について考えることは重要です。

本章では、地区計画の策定または見直しをするための進め方として、「5ステップ」を示します。

5ステップは、基本となる手続きの手順、進め方を分かりやすくすることで、地区計画の検討を地区の皆様と区（行政）が同じ方向を向き、足並みを揃えていくための道筋を示すもので、地区の状況によって柔軟に変化させていくことが大切です。

■ 検討フロー図 [5ステップ]

