

I 成果の検証方法

(1) 対象地区

以下の25地区を対象に成果の検証を行います。

※市街地再開発事業・再開発等促進区などの個別事業に対して適用されている地区や、都市再生特別措置法などの地区計画以外の制度が併用されている地区は、本件検証の対象外としております。

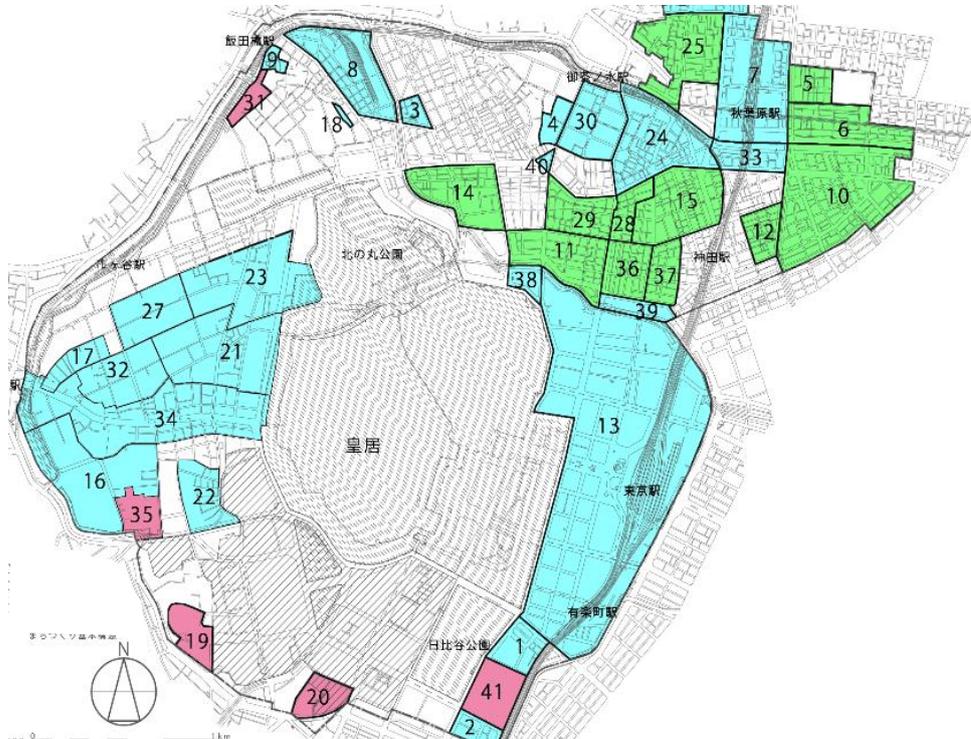
■ 成果検証を行う地区計画

[凡 例] **対象地区 (25 地区)**

ア  一般型地区計画 (24 地区)

イ  千代田区型地区計画 (12 地区)

ウ  再開発等促進区を定める地区計画 (5 地区)



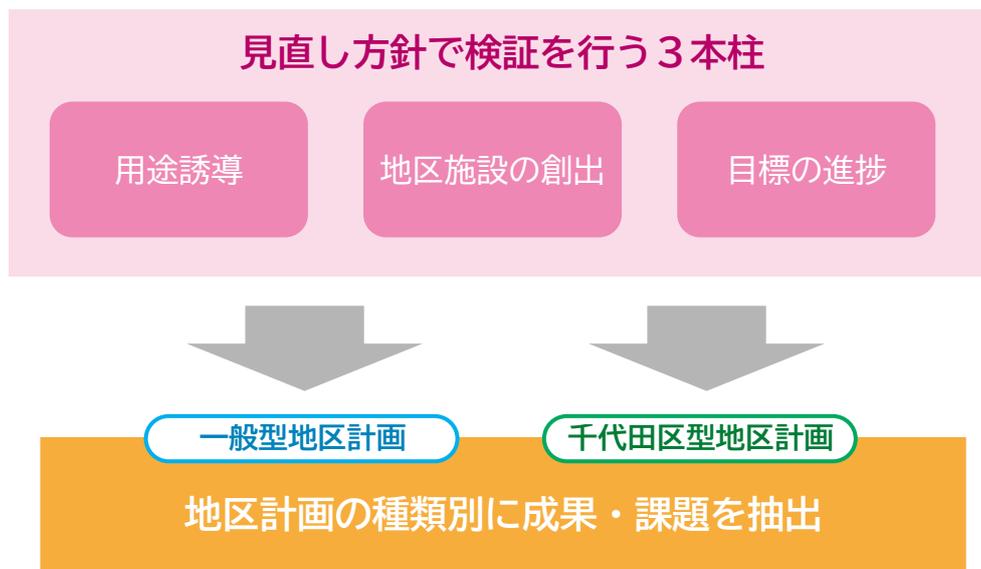
地区名	地区名	地区名
1 有楽町日比谷地区	14 一ツ橋二丁目周辺地区	28 神田美土代町周辺地区
2 内幸町一丁目地区	15 中神田中央地区	29 神田錦町北部周辺地区
3 西神田三丁目北部地区	16 紀尾井町地区	30 神田駿河台東部地区
4 神田駿河台一丁目西部地区	17 六番町奇数番地地区	31 飯田橋駅西口地区
5 神田和泉町地区	18 飯田橋一丁目南部地区	32 二番町地区
6 神田佐久間町地区	19 永田町二丁目地区	33 神田須田町二丁目北部周辺地区
7 秋葉原駅付近地区	20 霞が関三丁目南地区	34 麴町地区
8 飯田橋二・三丁目地区	21 一番町地区	35 紀尾井町南地区
9 富士見二丁目北部地区	22 平河町二丁目東部地区	36 内神田一丁目地区
10 岩本町東神田地区	23 三番町地区	37 内神田二丁目地区
11 神田錦町南部地区	24 神田淡路町周辺地区	38 竹橋地区
12 神田紺屋町周辺地区	25 外神田二・三丁目地区	39 内神田南部地区
13 大手町・丸の内・有楽町地区	26 外神田五・六丁目地区	40 神田小川町三丁目西部南地区
	27 四番町地区	41 内幸町一丁目北地区

(2) 検証方法

平成 10 年に千代田区都市計画マスタープランが策定されて以降に決定された現在の地区計画が、地区のまちづくりにどのような効果を及ぼしたのかを「用途誘導」「地区施設の創出」「目標の進捗」の3点から検証します。

また、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



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。

① 用途誘導の検証

地区計画により用途を細かく制限することで、用途の混在を解消し、地区内にふさわしくない建築物の立地を防ぎ、特定の用途の建築物を誘導することができます。

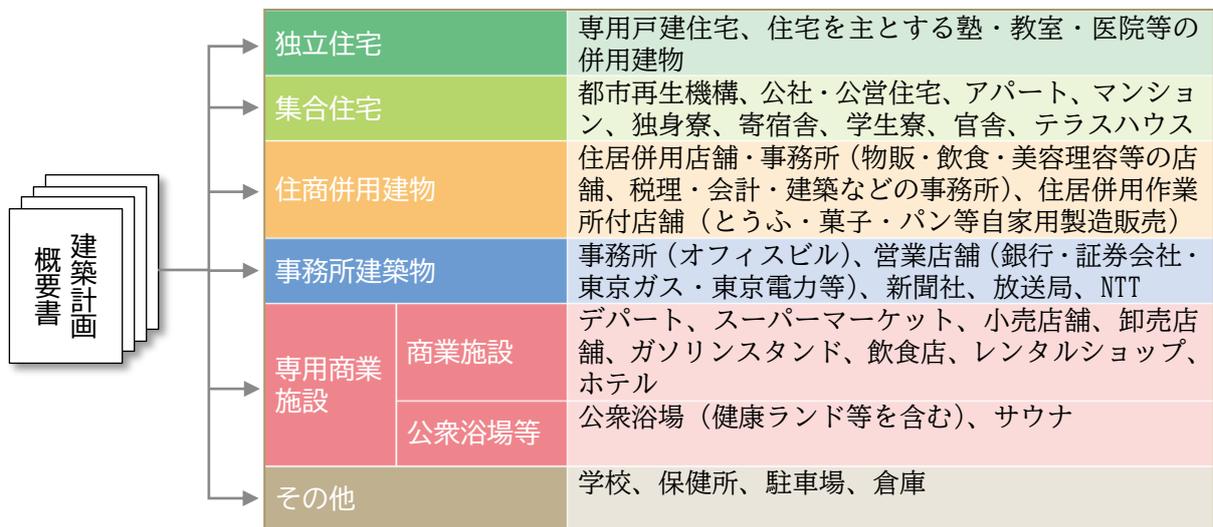
この用途誘導について、地区計画による用途誘導の成果・課題等について検証します。

● 検証方法

- ・ 昭和 46 年以降に始まった建築計画概要書制度のデータを基に、地区計画策定前後の建築計画の動向から、地区計画策定前後の建築物の用途の変遷（①件数の割合、②延床面積の割合）を確認します。

【検証方法の補足】

- ・ 建築確認申請時に設計者より提出される建築計画概要書のデータを基に土地利用現況調査の 6 用途に分けて分類し、検証します。



② 地区施設の創出

地区施設は、地区計画の中で定められる道路や公園、空地などの施設です。今回の検証では各地区の地区計画で制限を設け創出している「緑地」と「空地」について検証します。

● 検証方法

- ・ 緑地については、緑化推進要綱に基づき平成 25 年以降に千代田区に提出された検証対象地区の緑化計画書から緑化実績面積を取りまとめ、比較検証します。
- ・ 空地については、地区計画策定前後で、新築建築物の建蔽率の変化を比較検証します。

③ 目標の進捗確認

● 確認方法

- ・ 地区計画の目標に対して、街並みの目視確認、各種のデータ分析等により進捗を確認します。
- ・ 比較検討した結果から、課題を抽出します。

■ 検証項目一覧

		検証項目
①用途誘導の検証		新築建築物の用途割合（件数）
		新築建築物の用途割合（延床面積）
②地区施設の創出	緑地の創出の検証	地上部だけの緑化実績率
		地上部と建築物上の緑化実績率
	空地の創出の検証	新築建築物の建蔽率（％）
		新築建築物の用途別建蔽率（％）
③目標の進捗確認		地区（目標）ごとにそれぞれ検証