

地区計画の見直しにおける基本方針の考え方について

○地区計画の見直しの基本方針について、現時点で想定する内容を以下に示す。

◆ 成果 1

- 地区計画による規制等をきめ細かく定めたルールによって、特に麴町・番町地域については居住環境と商業・業務施設の調和のある良好な環境を形成及び保全に寄与してきた。
- 地区計画による緑化率の最低限度を定める建築制限の運用による緑化指導により、オープンスペースの創出に合わせた緑化の指導等を行うとともに、大規模開発に合わせて空地と緑地の創出につながった。

◆ 課題 1

- 都市計画マスタープランの将来像と地区計画の目標は、軌を一にしたものであるか。地区計画の取組みは目標達成に向けて適切な状況にあるか。充足・不足していないか。

方針 1 地域特性や目指すべき将来像に対応した規制・誘導に関すること (空地・緑化・高さ等)

◆ 成果 2

- 千代田区型地区計画により割増された容積率により創出された緩和床面積は、これまで約 4 万 6000 m²で 40 m²の住戸に換算すると約 1152 戸の住宅が誘導された。住機能の立体的な誘導の結果、地区内の人口も増加に転じた。

◆ 課題 2

- 地区内で集合住宅の増加が定住人口増加に寄与したが、低層部のにぎわいの連続性等が失われてしまっているのではないか。
- 増加した定住人口に比して、対応する生活利便機能等が乏しくなってきたのではないか。

方針 2 住機能の量だけの誘導を廃止し、住民の生活の質の向上を図るための誘導用途（生活利便施設や保育・教育等）に関すること

◆ 成果 3

- これまで社会経済状況の変化に対応した個別の問題や地区からあがった課題等を解決するため、個別の地区ごとでのきめ細かい地区計画の変更等の検討を行うことができた。

◆ 課題 3

- 社会経済状況の変化に対応した個別の問題や地区ごとでの課題を解決できた一方、これからの地域の目指すべきまちの方向性について行政・区民・事業者で共有・対話できるツールや場が適切に展開できないところがあるのではないか。

方針 3 地区計画の変更に向けた検討プラットフォームの構築及び検討プロセスに関すること