

地区計画の見直し方針（素案）

令和4年4月

千代田区

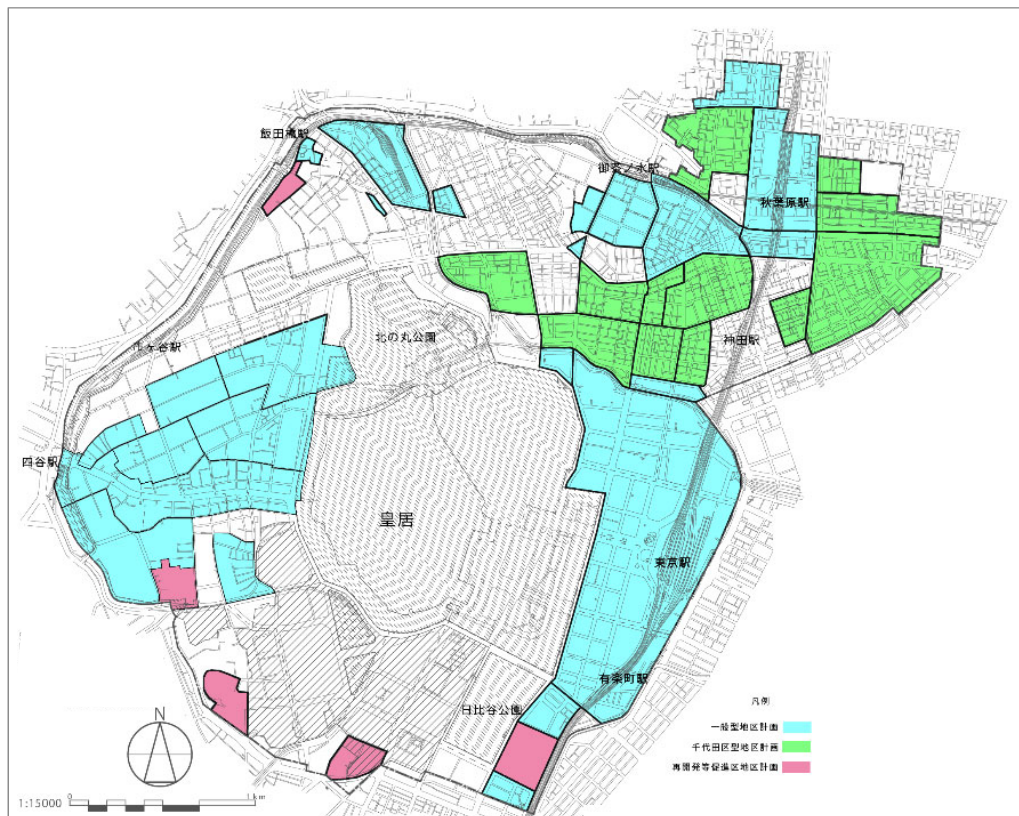
目 次

第1章 地区計画の見直し方針の概要	1
1 背景	1
2 千代田区のまちづくり	6
3 地区計画の見直しの必要性	9
4 地区計画の見直し方針の意義・位置づけ	10
第2章 地区計画の効果検証・課題整理	11
1 用途誘導の検証	14
2 地区施設の創出	18
3 目標の進捗確認	25
4 効果検証のまとめ	33
5 今後の視点	34
第3章 地区計画の見直しの方針	35
1 基本的な考え方について	35
2 見直し方針について	36
第4章 実現への進め方	49
総 括	57

第1章 地区計画の見直し方針の概要

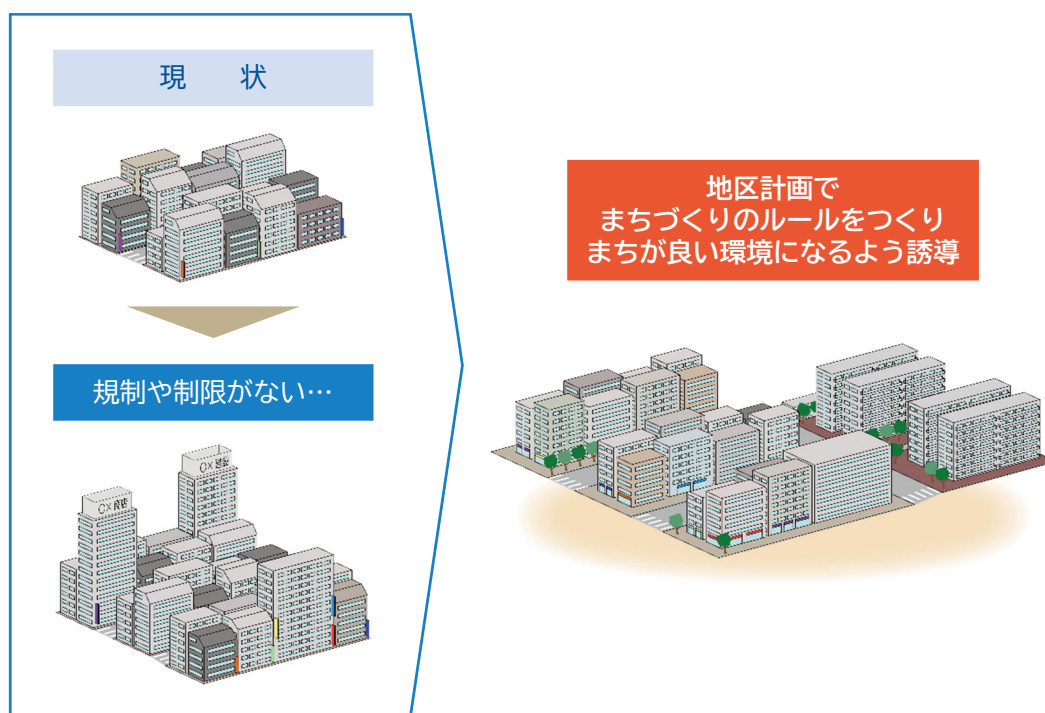
1 背景

- 地区計画は、地区内の住民・地権者（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、千代田区都市計画マスタープランで描いた将来像の実現に向け、地区計画の策定後の都市の変化を踏まえ、地域の課題解決と価値の向上を図るため、地区計画の策定・変更を検討する際の重要な指針となるものとして、地区計画の見直し方針を策定します。



(1) 地区計画の歴史・概要

- まちづくりは、国全体のルール（法律）である都市計画法で「まちのルール」を定め、建築基準法で「建築物の基準」を設け、良好なまちづくりがされてきました。その中で、地区計画は、地区の課題解決や良好な環境を守るため、法律で定めた最低限のルールに付加して、地域ルール（制限）を設けることができる制度となっています。
- 地区計画は、法律とは違い地区の住民で定められる柔軟な制度です。
- 変わり続ける時代背景により都市に求められることは幅広く、多くの地区で良好なまちづくりを進めるため、地区計画が運用されてきました。そのため、現在では多くの地区計画メニューが存在し、各地域にあったルールで運用されています。
- 地区計画は、都市計画法に基づき住民等が主体となって地区特性や課題に対して必要に応じたルールを定めることができ、地区内で行われる建築・開発行為等に対して、地区独自のルールに沿った規制・誘導をすることができます。



- 屋上看板等の設置で景観が悪くなった
- 道路の道幅が狭く、空間にゆとりがない
- 緑がなく、住環境が悪い
- 高さ、壁面の位置が統一されていない

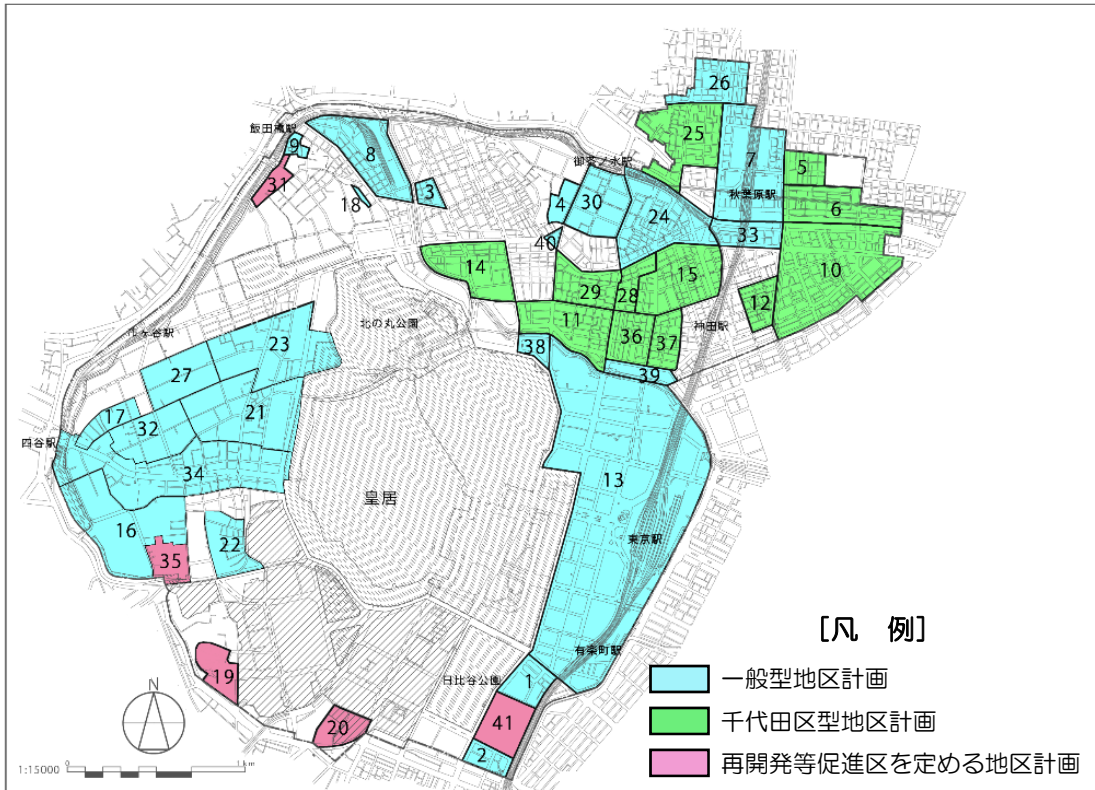
- 歩道が整備され、空間にゆとりがある
- 緑がある街並みになっている
- 景観が統一されている
- 高さ制限により街並みが揃う



(2) 千代田区の地区計画

千代田区には現在41の地区計画があります。それらの地区計画は次の3種類に分かれています。

- 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

ア 一般型地区計画

地区計画の基本形となるもので、地区の特性にふさわしい良好な環境を形成・保全するために、主に規制を強化するものです。

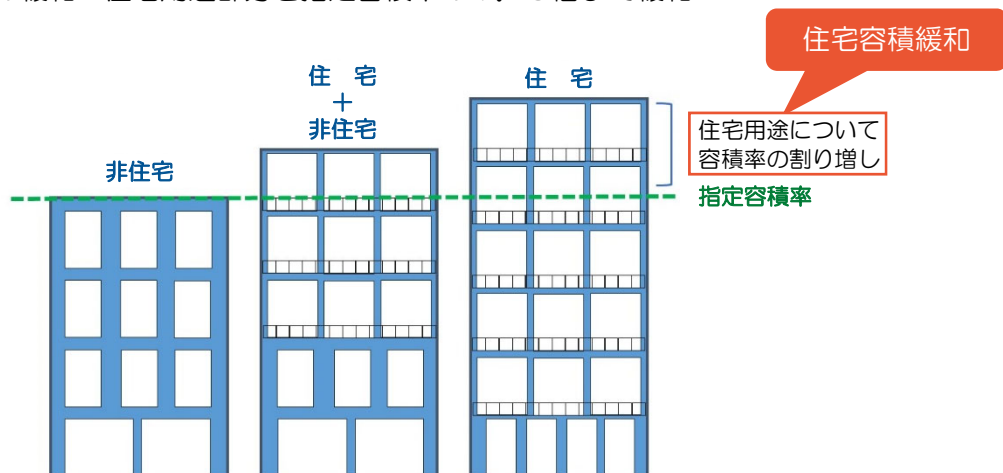
- 規制の種類（目的にあわせて、以下の規制を組み合わせで定めることができます）
 - ・用途の制限
 - ・容積率の最高限度または最低限度
 - ・建蔽率の最高限度
 - ・敷地面積の最低限度
 - ・建築面積の最低限度
 - ・壁面の位置の制限
 - ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ・高さの最高限度または最低限度
 - ・形態または色彩その他意匠の制限
 - ・緑化率の最低限度
 - ・垣またはさくの構造の制限（生垣など）

イ 千代田区型地区計画

千代田区型地区計画は、用途別容積型と街並み誘導型の二つの方式をあわせたものです。用途別容積型は、容積を緩和し住宅の立地誘導を目的とするものです。街並み誘導型は、良好な市街地環境の形成を図ることを目的としています。この二つの方式をあわせた千代田区型地区計画により、千代田区の定住人口減少の課題を解決し、商業地域への住宅床の確保を推進してきました。

【用途別容積型】

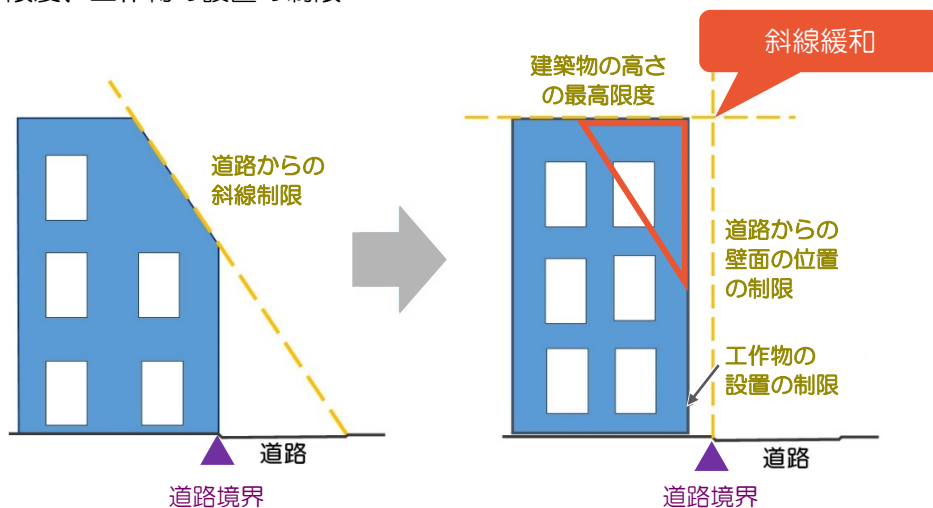
目的：住宅部分の容積率を緩和し、住宅の立地誘導を図る
制限の緩和：住宅用途部分を指定容積率の1.5倍まで緩和



【街並み誘導型】

目的：壁面の位置を制限し、適切な幅員の道路などを確保することにより、良好な市街地環境の形成を図る

規制：壁面の位置の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、工作物の設置の制限



ウ 再開発等促進区を定める地区計画

目的：まとまった敷地の土地利用の転換を円滑に進めるため、道路・公園などの公共施設と建築物との一体的な整備に関する計画に基づき、都市環境の整備・改善、土地の高度利用と都市機能の増進を図ります。

再開発等促進区を定める地区計画については、それぞれの計画によって目的・成果等が大きく異なることから、個々に効果検証を行うこととし、本見直し方針では取り扱わないこととします。

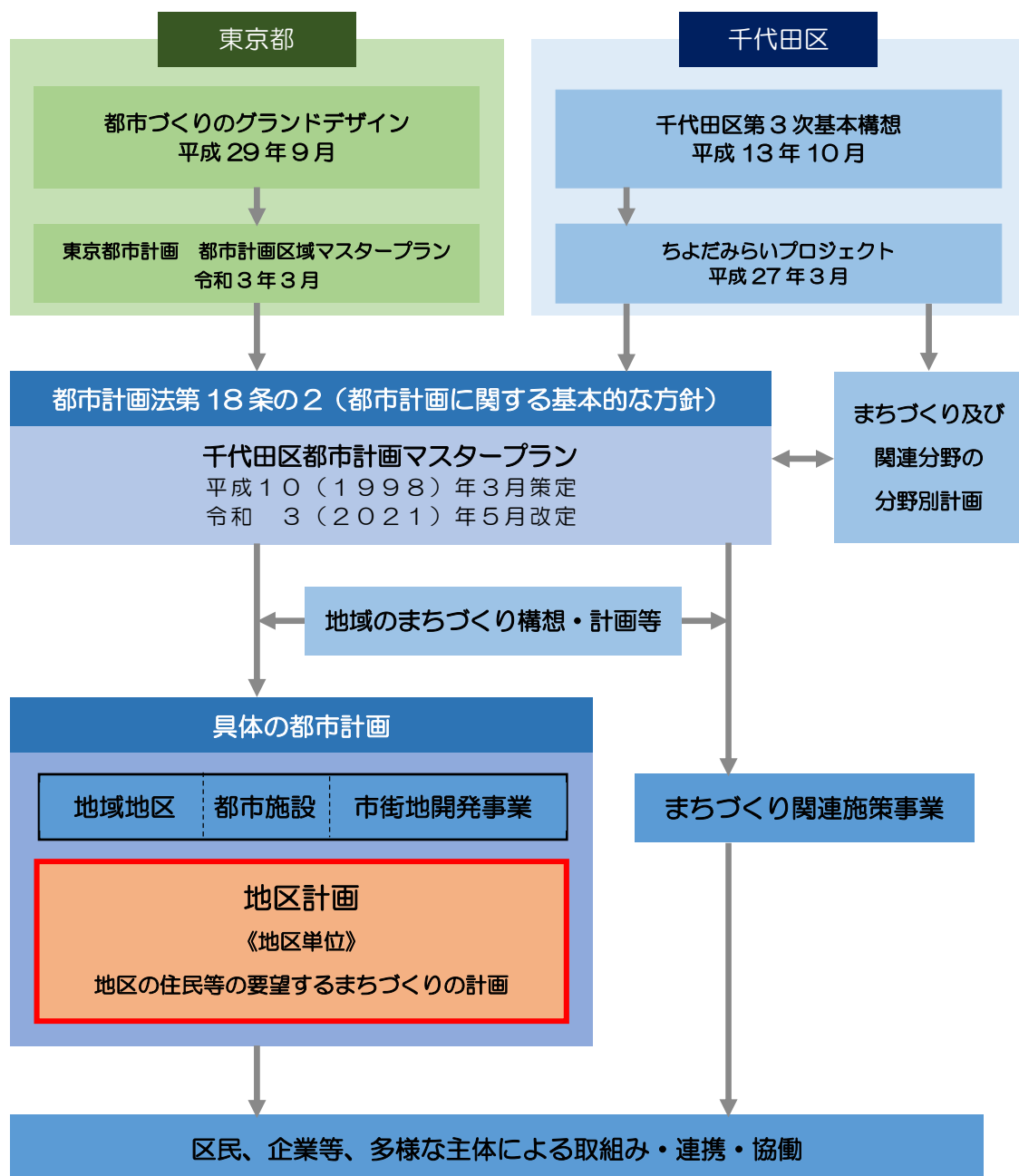
2 千代田区のまちづくり

(1) まちづくりの体系

千代田区のまちづくりは、まちの将来像や目指すべき方向性を示す千代田区都市計画マスタープランに基づき行われます。

千代田区都市計画マスタープランは、「千代田区基本構想」及び「東京都市計画 都市計画区域マスタープラン」に即した区のまちづくり分野の最上位の方針です。

地区計画は、千代田区都市計画マスタープランの方針に沿った形で、住民等が要望するまちづくりを実現するために、それぞれの地区の住民等が主体になって地区のルールを定めるものです。



(2) まちづくりの経緯

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。

> 急速に進む業務地化と定住人口減少、定住人口回復に向けたチャレンジの始まり		
昭和 59 (1984) 年～	市街地再開発事業の始まり	飯田橋地区 (昭和 59 年完了)
昭和 62 (1987) 年	千代田区街づくり方針 策定	定住人口の回復、 区民生活と都市機能の調和
平成 4 (1992) 年	新基本構想 策定	21 世紀初頭の目標：定住人口 5 万人など
	住宅付置制度 導入	
平成 9 (1997) 年～	千代田区型地区計画 適用開始	神田和泉町地区 個別建替えの促進、都心居住機能の回復
平成 10 (1998) 年	千代田区都市計画マスタープラン 策定	
平成 11 (1999) 年	過去最少の定住人口 (4 万人を下回る)	過去最少の 39,264 人記録 (平成 11 年 4 月)
平成 13 (2001) 年	千代田区第三次基本構想策定 (～平成 36 年度)	
> 都心回帰・定住人口回復基調への転換、本格的な都市再生の進展		
平成 14 (2002) 年	都市再生特別措置法 制定	
平成 15 (2003) 年	千代田区まちづくりグランドデザイン 策定	
平成 15 (2003) 年～	市街地再開発事業などによる住宅供給の本格化	神保町一丁目南部地区 (平成 15 年完了)
平成 16 (2004) 年	地区計画区域内のワンルーム規制を強化	
平成 18 (2006) 年	【国】住生活基本計画 (全国計画) の改定* 住生活基本法 (法律) 策定	住宅建設計画法からの移行
平成 23 (2011) 年～	秋葉原駅周辺の新拠点形成	土地区画整理事業 (平成 23 年換地処分)、 総合設計制度
> 定住人口 5 万人回復		
平成 25 (2013) 年	定住人口 5 万人に回復	
平成 28 (2016) 年	開発事業に係る住環境整備推進制度スタート	住宅付置制度からの移行
平成 29 (2017) 年	定住人口 6 万人に回復 (外国人を含む)	
令和 3 (2021) 年	千代田区都市計画マスタープラン改定	

* 「住生活基本計画 (全国計画)」の改定について

本格的な少子高齢化社会・人口減少社会の到来、住宅ストックの量的充足等の社会経済情勢の変化を踏まえ、平成 18 年 6 月、40 年間にわたって住宅の「量」の確保を主眼に推進してきた「住宅建設計画法」が廃止され、住生活の「質」の向上をめざし、国民の住生活の安定の確保及び向上を促進する「住生活基本法」が制定されました。

(3) 都市計画マスタープランの改定

平成 10 年 3 月の都市計画マスタープラン策定から 20 年余が経過し目標年次を迎える中、まちづくりを取り巻く内外の環境の変化や新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の発生による、人々の住まい方・働き方、さらにはその生活への意識などの価値観に変化・変容に対応し、そして、新型コロナウイルス感染症の感染拡大からの持続可能な回復を目指して、都市計画マスタープランを令和 3 年 5 月に改定しました。

改定都市計画マスタープランでは、目標年次である 2040 年ごろの千代田区のまちを考えるキーワードとして「多様性」「先進性」「強靱・持続可能性」を掲げ、まちづくりの将来像を「つながる都心」と決めました。

これは、千代田区の魅力・価値を大事にしながら、社会の変革に対応していくため、革新的な技術でまちと人の有機的なつながりを生み、様々な知恵と力で価値を高めあって、都心生活の質「QOL (=Quality Of Life)」を豊かにしていく未来をイメージしたものです。



歴史・文化がつながる

江戸以来のまちの界隈性・風情と
人の営みがつながり、
個性ある魅力・価値が息づいていくまち

人・まち・コミュニティがつながる

都心の品格と多様性を活かして
感性豊かな人と活動が創造的につながり、
新たな価値が生まれるまち

未来・世界へとつながる

時代の先駆けとなった
高度で強靱な都心機能と社会基盤、
豊かな空間を活かし、進化するまち

あらゆる情報でつながる

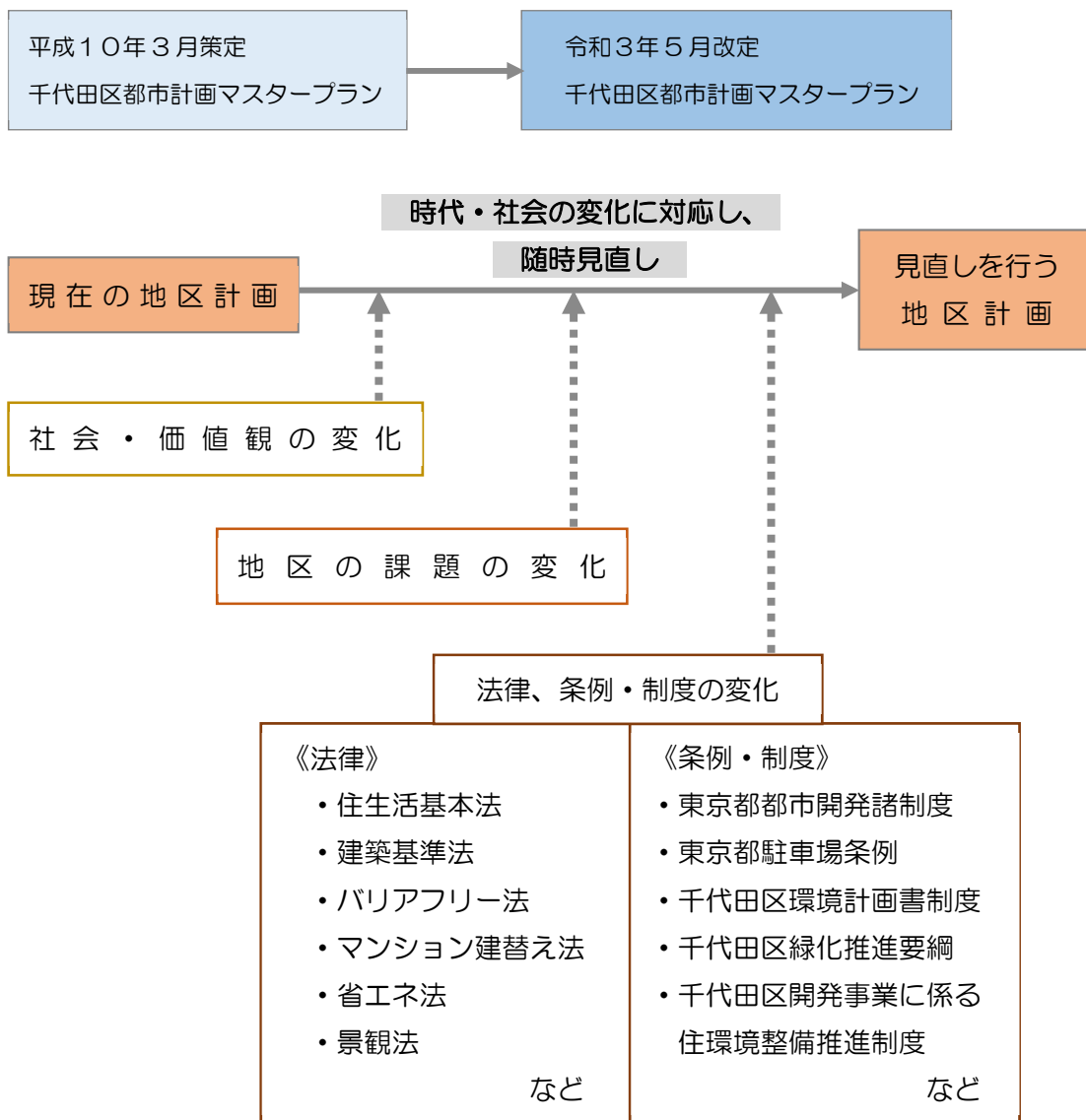
多様な活動と移動、エネルギーの利活用
などが高度な情報分析で最適化され、
都心のポテンシャルを最大限に活かせるまち

3 地区計画の見直しの必要性

これまで、平成 10 年に策定した都市計画マスタープランで描いた将来像を実現するため、居住機能の確保と定住人口の回復によるまちづくりを展開してきました。地区計画においては、商業地域に対して用途別容積型と街並み誘導型をあわせた千代田区型地区計画で住宅床の増加を図ってきました。

これらの結果、定住人口は5万人回復を達成しましたが、千代田区のみまちづくりの課題は変化してきています。また、社会情勢や人々の価値観の多様化に伴い、法律や条例等の制定・改廃が行われてきています。

このような背景の中で、改定された都市計画マスタープランが描く将来像「つながる都心」の実現を目指して、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。



4 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、地区計画を地域ごとの新たな課題や現況に即したものとするための指針となります。そして、それぞれの地域において、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。

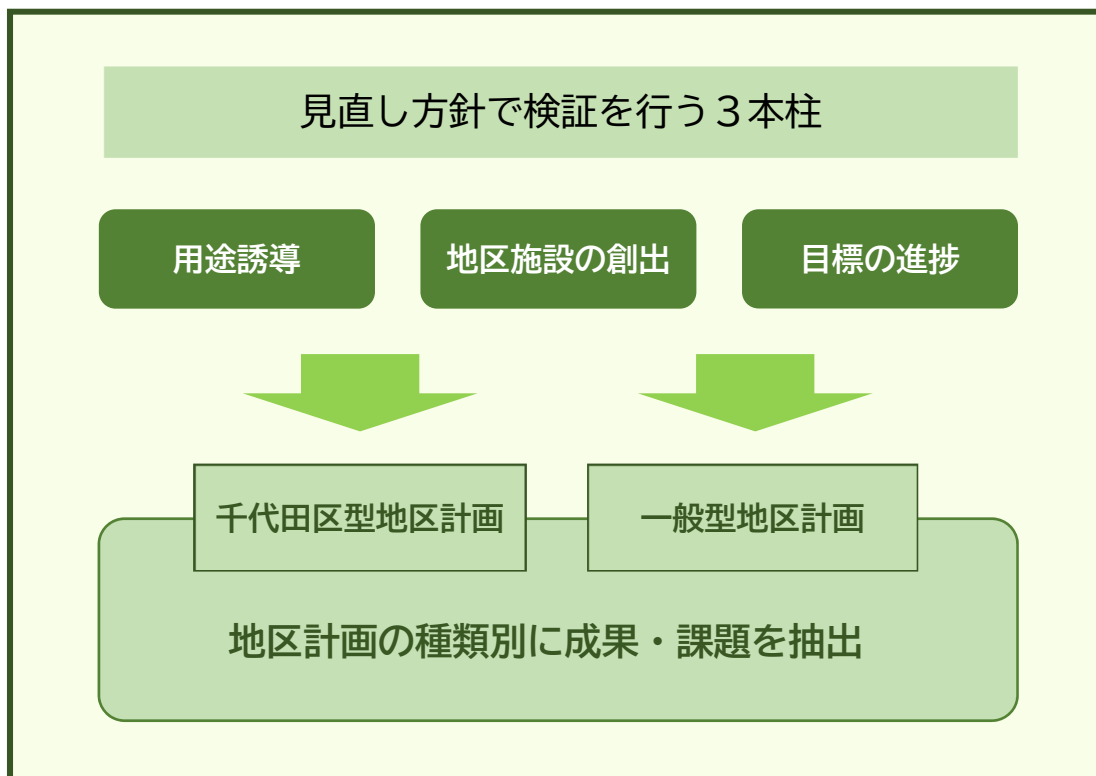
なお、地区計画の定められていない地域において、新たに地区計画の策定を検討する場合は、本方針に準じて検討を進めることとします。



第2章 地区計画の効果検証・課題整理

本章では、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



● 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

地区計画の種類・名称		区域面積	用途地域	地区計画の目標
A	<p>【一般型地区計画】</p> <p>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	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
B	<p>【千代田区型地区計画】 (街並み誘導型 + 用途別容積型)</p> <p>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	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
C	<p>【地区計画なし】</p> <p>神田神保町 一・二丁目の一部</p>	約 12ha	商業地域 第二種文教地区 第四種中高層階住居 専用地区	

【検証対象の地区】



A 【三番町地区】 《一般型地区計画》

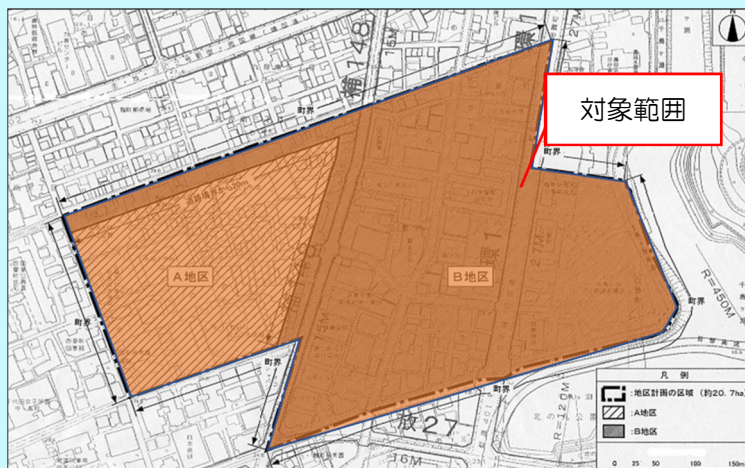
全体面積

20.7ha

データ分析対象は、

全体面積

20.7ha



B 【岩本町東神田地区】 《千代田区型地区計画》

全体面積

33.8ha

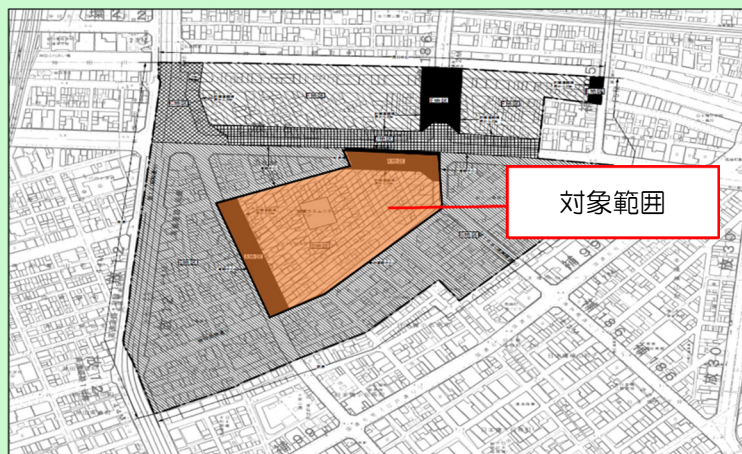
データ分析対象は、

平成12年に当初

決定した区域

の右図オレンジ部の

6.0ha
(グレー部は、平成12年当時方針地区)



C 神田神保町1丁目・2丁目 《地区計画のない地域》

全体面積

12ha

データ分析対象は、

全体面積

12ha



1 用途誘導の検証

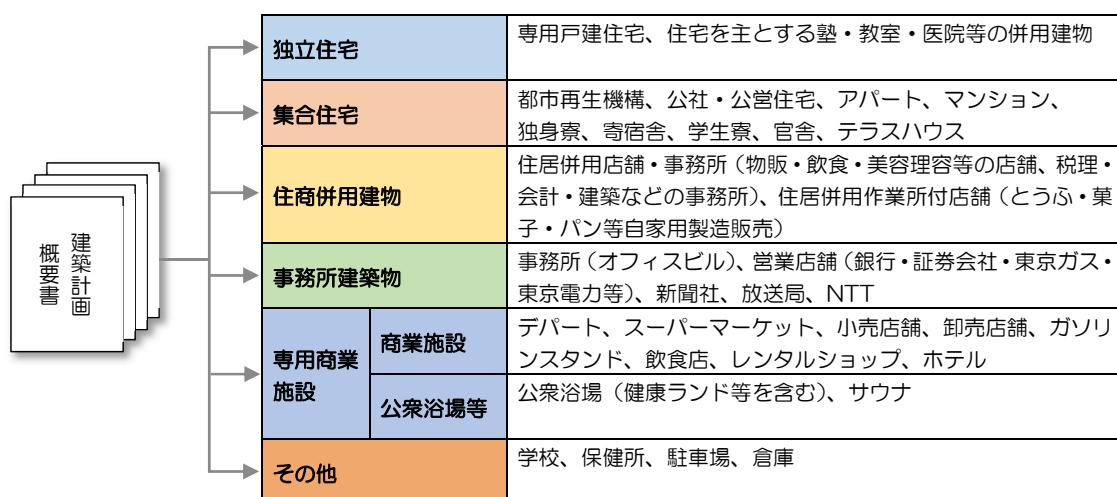
地区計画により用途を細かく制限することで、用途の混在を解消し、地区内にふさわしくない建物の立地を防ぎ、特定の用途の建築物を誘導することができます。この用途誘導について、3地域の比較を行い、地区計画による用途誘導の成果・課題等について検証します。

● 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）

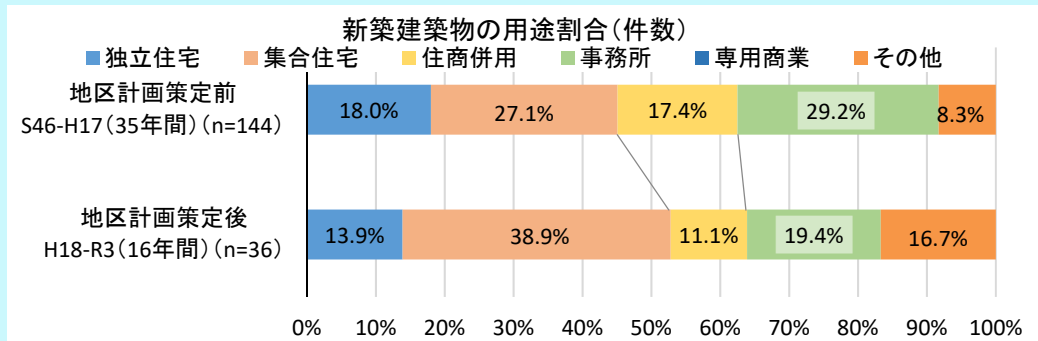
建築確認申請時に設計者より提出される建築計画概要書のデータを基に土地利用現況調査の6用途に分けて分類し、検証します。



(1) 地区計画策定前後の新築建築物の用途の変遷（件数の割合）

地区計画策定前後で、新築建築物の用途別件数の割合の変化を示します。地区計画のない神田神保町1丁目・2丁目については、比較のため調査期間を建築年で2つに分けています。

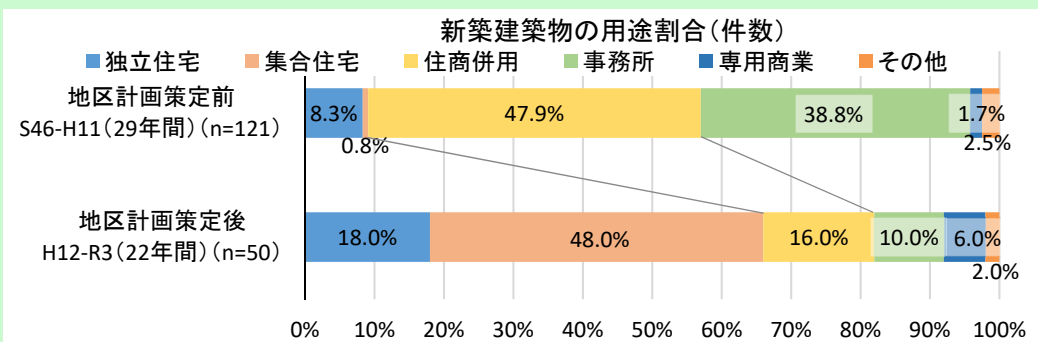
A 【三番町地区】 《一般型地区計画》



※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。

- ・地区計画策定前には新築建築物の事務所用途が 3 割を占めていましたが、地区計画決定後には集合住宅の割合が 4 割に増加しています。

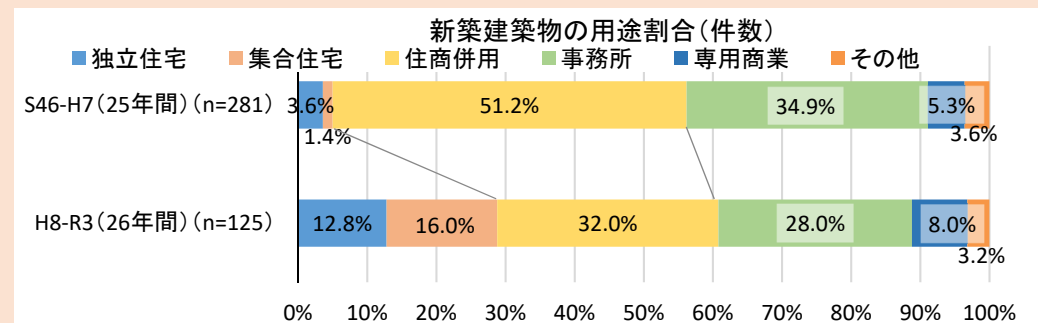
B 【岩本町東神田地区】 《千代田区型地区計画》



※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 48%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。

C 神田神保町1丁目・2丁目 《地区計画のない地域》



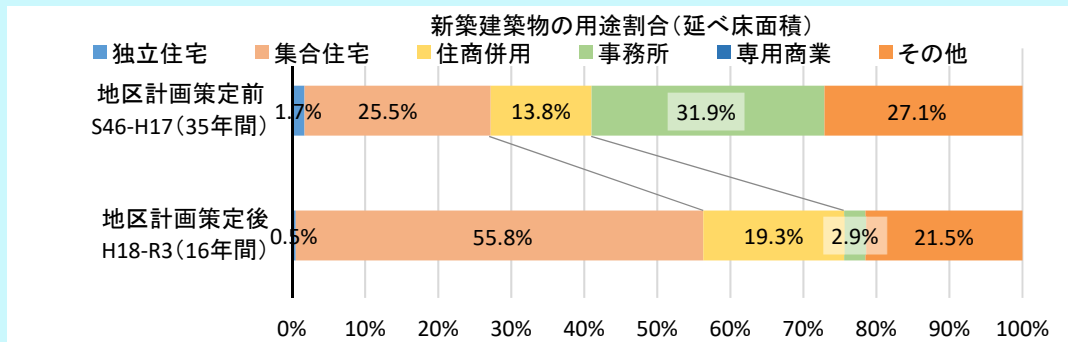
※グラフの割合は、新築建築物の用途割合変化であり、現況建物の用途割合変化を示すものではありません。

- ・後半年で、新築建築物の事務所の割合は減っていますが、他の 2 地区に比べて割合は高く、事務所と専用商業を合わせて 4 割近くあります。

(2) 地区計画策定前後の新築建築物の用途の変遷（延床面積の割合）

地区計画策定前後で、新築建築物の用途別延床面積の割合の変化を示します。

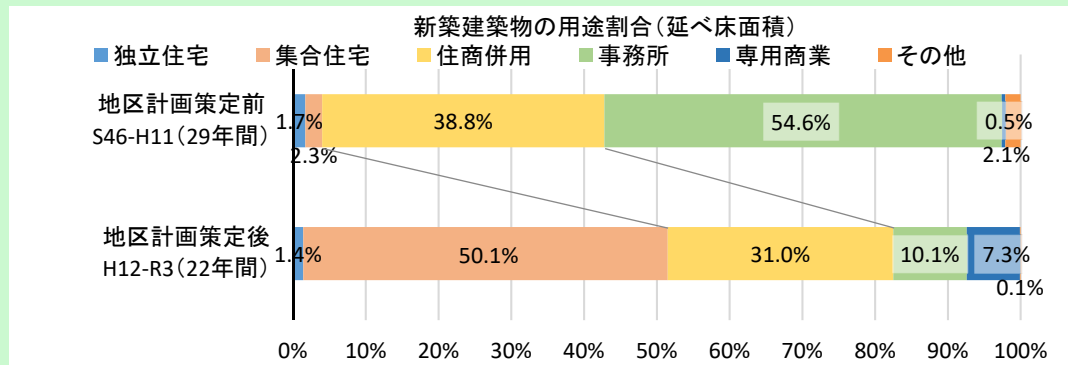
A 【三番町地区】 《一般型地区計画》



※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、住商併用を含めて住宅用途の割合が75.1%に増加しています。
- ・地区計画策定後、事務所の割合が2.9%に減少しています。
- ・専用商業の用途は、地区計画策定前後ともありません。

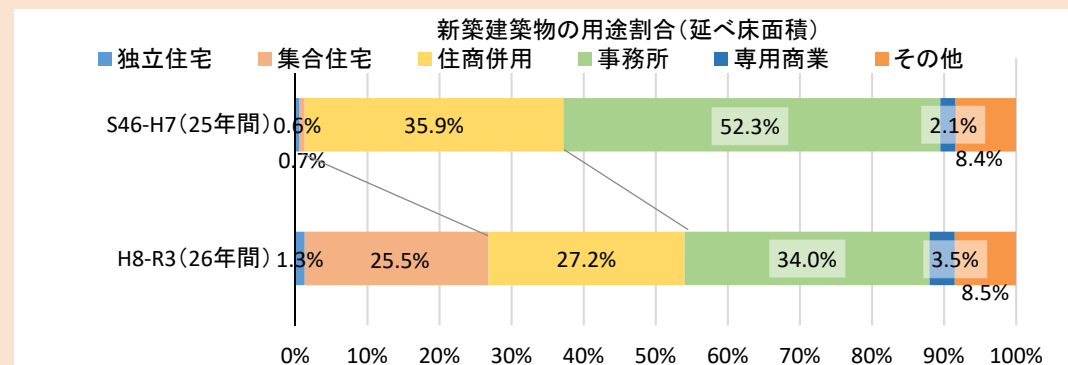
B 【岩本町東神田地区】 《千代田区型地区計画》



※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2.3%から50.1%と大幅に増えています。

C 神田神保町1丁目・2丁目 《地区計画のない地域》



※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。

- ・後半年で、新築建築物の集合住宅と住商併用の割合が5割になっています。
- ・新築建築物の事務所の割合は3割に減っています。

(3) 比較

地区計画策定後の新築建築物の用途変遷を延床面積の割合で比較します。

地区計画		地区計画の有無	住宅床の割合 (独立・集合住宅)	住商併用の割合	住宅床の割合 (住商併用含む)	事務所の割合	専業商業
A	【三番町地区】	一般型	27.2%	13.8%	41%	31.9%	0%
			↓	↓	↓	↓	↓
			56.3%	19.3%	75.6%	2.9%	0%
B	【岩本町東神田地区】	千代田区型	4%	38.8%	42.8%	54.6%	0.5%
			↓	↓	↓	↓	↓
			<u>51.5%</u>	31%	<u>82.5%</u>	10.1%	7.3%
C	神田神保町 一・二丁目	なし	1.3%	35.9%	37.2%	52.3%	2.1%
			↓	↓	↓	↓	↓
			26.8%	27.2%	54%	34%	3.5%

※表の割合は、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。

岩本町東神田地区では、新築建築物の住宅床の割合が4%から51.5%と、約13倍に増えています。

また、住商併用もあわせた新築建築物の住宅床の割合は、地区計画策定後には82.5%と3地区で一番高い割合になっています。

(4) 用途誘導の効果について (まとめ)

● 成 果

- 千代田区型地区計画を定めている岩本町東神田地区は、新築建築物の住宅床の割合が大きく増加し、用途誘導については一定の効果があったと確認できます。

● 課 題

- 現行の区の地区計画メニューでは、住宅床の増加は見込めますが、その他の用途減少につながる恐れがあります。

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

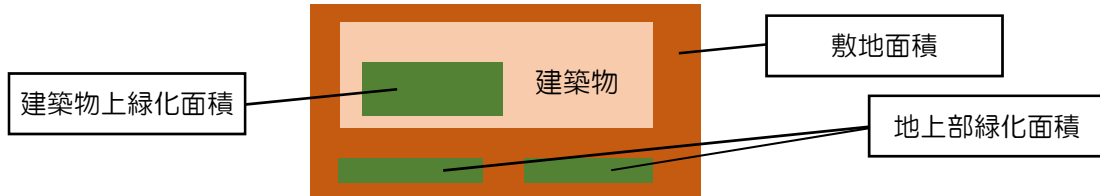
- ・緑地については、緑化推進要綱に基づき平成 25 年から令和 2 年に千代田区に提出された検証対象地区の緑化計画書から緑化実績面積を取りまとめ、比較検証します。
- ・空地については、地区計画策定前後で、新築建築物の建蔽率の変化を比較検証します。

以下に、地区計画で決められている緑地と空地に関する記載を抜粋します。

地区計画	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
A 【三番町地区地区計画】	500 m ² 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方に掲げる数値のいずれか小さい方とする。ただし、区長が敷地の携帯上、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。 1 10 分の 2.5 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 30 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。	1 <u>1,000m²以上の敷地に建築する建築物の外壁またはこれに代わる柱（以下この項において「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を2m以上とする。</u> 2 <u>2,000m²以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を2m以上とする。</u>	壁面の位置の制限の項の第 1 項に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域においては、門、柵、塀等の交通の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、 <u>道路境界線からの距離が1mを超える部分については、花壇等の緑化施設、電線地中化に伴う変圧器等公益上必要なものは設けることができる。</u>
B 【若本町東神田地区地区計画】	なし	1 建築物の外壁等の位置は、計画図 2 に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 2 第 1 項以外の道路に面する部分については、道路面からの高さが 6m を超える部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を 0.5m 以上とし、道路面からの高さが 6m 以下の部分における建築物の外壁等の面から <u>道路境界線までの距離を1m以上とする。</u> (例外あり) 3 壁面の位置の制限が定められている敷地で、例外的な道路(※)に面する部分においては、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。 (一部例外地域あり) (※)例外については、地区計画を参照ください。	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。

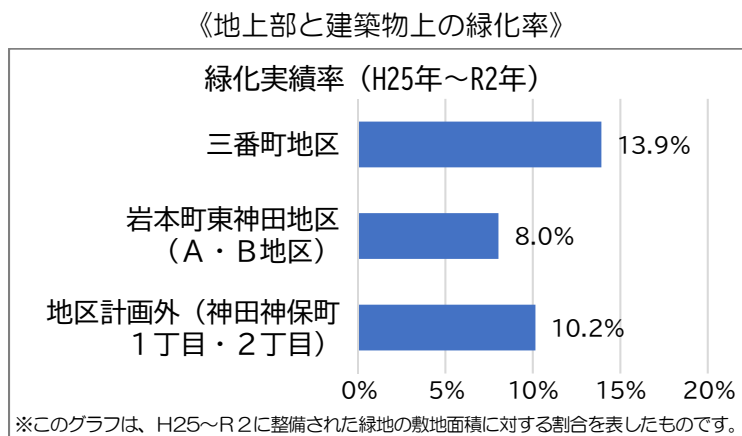
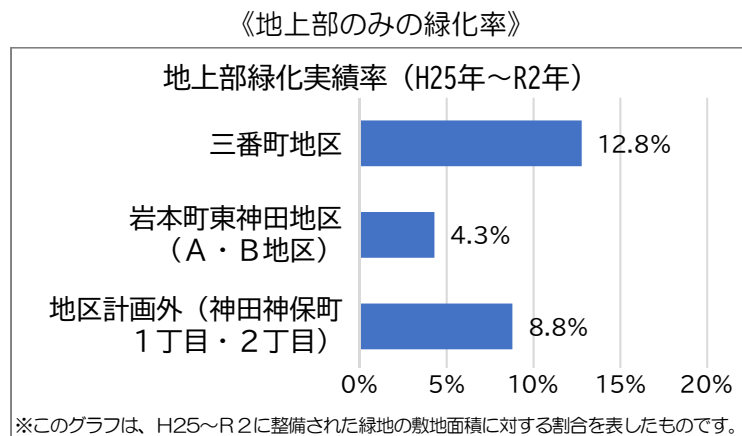
(1) 緑地の創出の検証

緑化計画書の250㎡以上の敷地面積を対象とし、敷地面積とそれに対する緑化面積をそれぞれ合計し、緑化面積合計を敷地面積合計で除した値（緑化率）で検証します。緑化面積については、地上部のみの面積と、地上部と建物上をあわせた面積で検証します。



$$\text{地上部緑化実績率 (\%)} = \frac{\text{地上部緑化面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{地上部と建築物上実績率 (\%)} = \frac{\text{地上部緑化面積} + \text{建築物上緑化面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



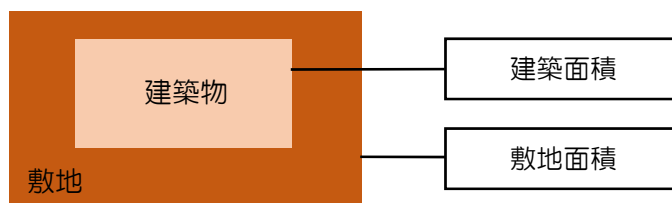
- 地上部のみの緑化率をみると、三番町地区は岩本町東神田地区や神田神保町1丁目・2丁目と比べて緑化の実績が高いことがわかります。
- 建築物上の緑化含めた緑化率をみると、岩本町東神田地区は、建築物の上の緑化の実績が高いことがわかります。

(2) 空地の創出の検証

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。

建蔽率は、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次の式に従って求めます。

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



● 建築面積

建物を真上から見たとき、建物の外壁または柱の中心線で囲まれた部分の面積です。

ひさしや軒等がその中心線から1メートル以上突き出ている場合は、その先端から1メートルを引いた残りの部分を建築面積に算入します。

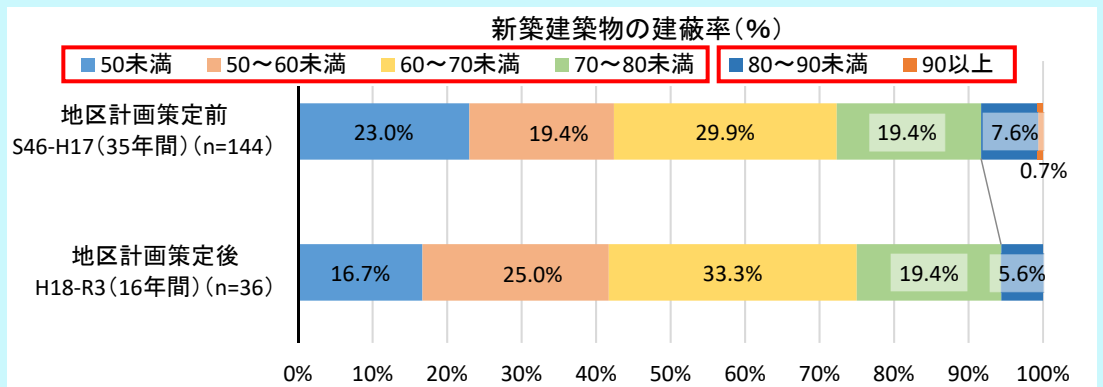
● 建蔽率の制限

用途地域に応じて、建蔽率の最高限度が定められます。

用途地域	指定建蔽率	(A) 防火地域内で耐火建築物	(A) 準防火地域内の耐火建築物もしくは準耐火建築物	(B) 特定行政庁の指定する角地等の場合	(A)及び(B)を同時に満たす場合
一種住居地域	60%	70%	70%	70%	80%
第二種住居地域	80%	制限なし	90%	90%	制限なし
商業地域	80%	制限なし		90%	制限なし

① 地区計画策定前後で、新築建築物の建蔽率の変化を検証します。

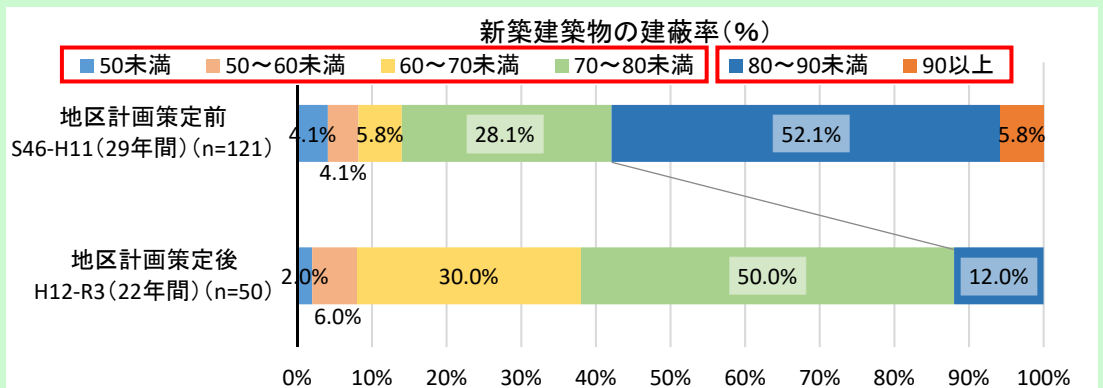
A 【三番町地区】《一般型地区計画》



※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

- 地区計画策定前後で、建蔽率に目立った変化はありません。

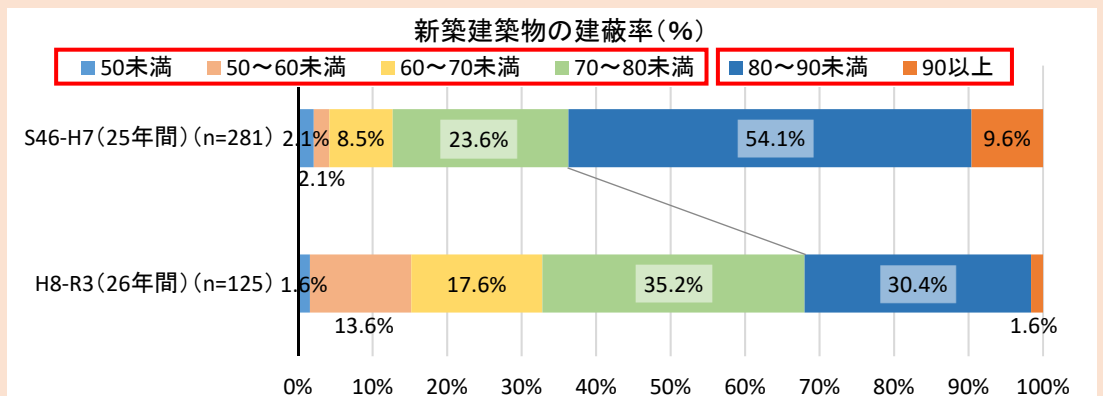
B 【岩本町東神田地区】《千代田区型地区計画》



※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%以上の新築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%以上を占め、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。

C 神田神保町1丁目・2丁目 《地区計画のない地域》

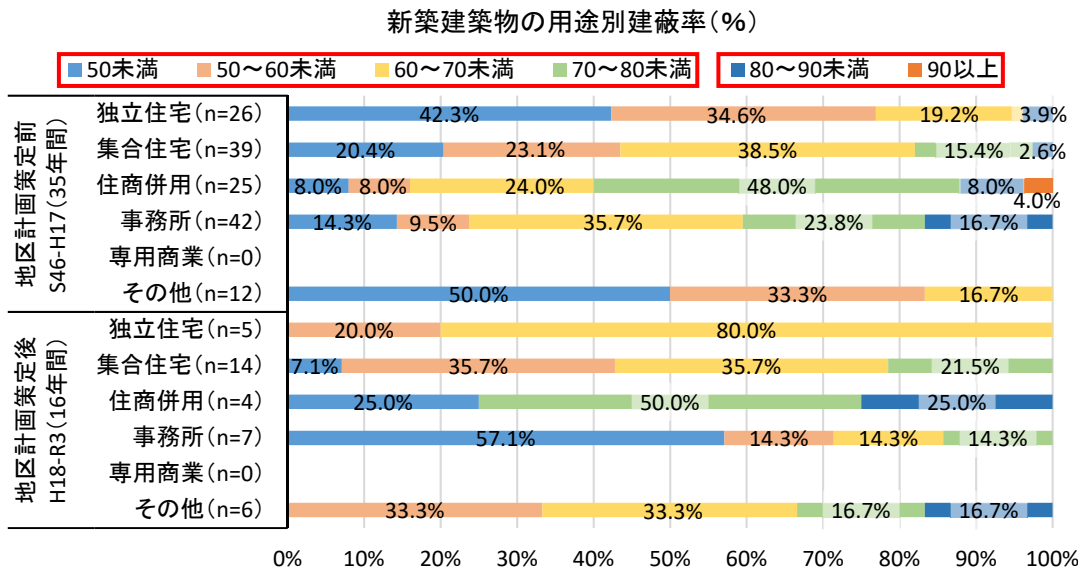


※グラフの割合は、新築建築物の建蔽率割合変化であり、現況建物の建蔽率割合変化を示すものではありません。

- 岩本町東神田地区に比べると少ないですが、建蔽率 80%未満の新築建築物の割合が、増えています。

② 地区計画策定前後で、新築建築物の建蔽率の変化を用途別に検証します。

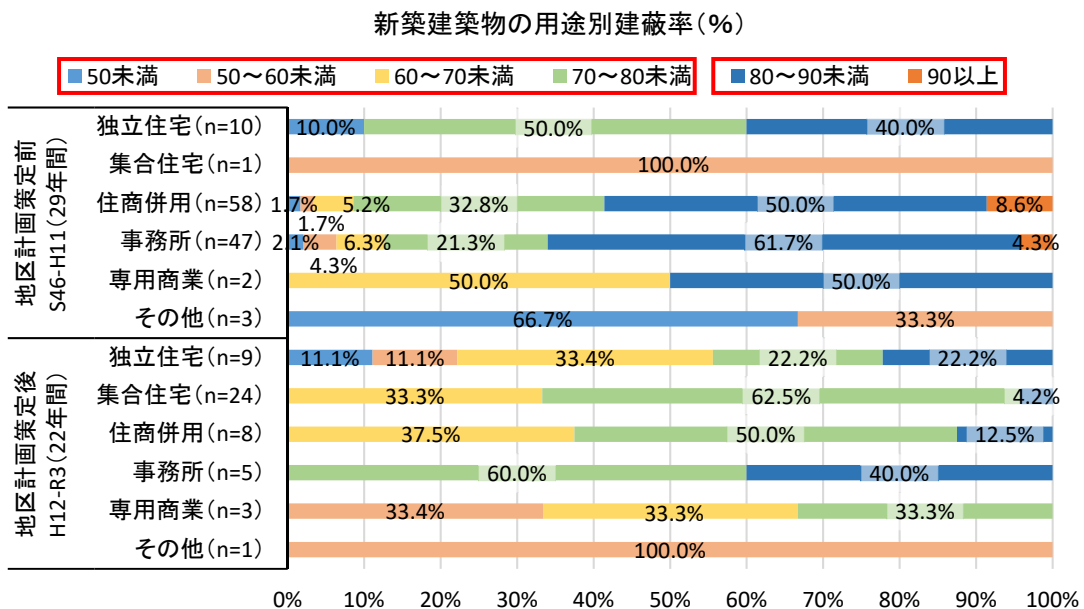
A 【三番町地区】《一般型地区計画》



※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、地区計画策定前後で建蔽率が60%以上の新築建築物の割合に変化はありません。
- ・住商併用については、地区計画策定後で建蔽率が80%以上の新築建築物の割合が増えています。
- ・事務所については、地区計画策定後で建蔽率が80%以上の新築建築物はありません。

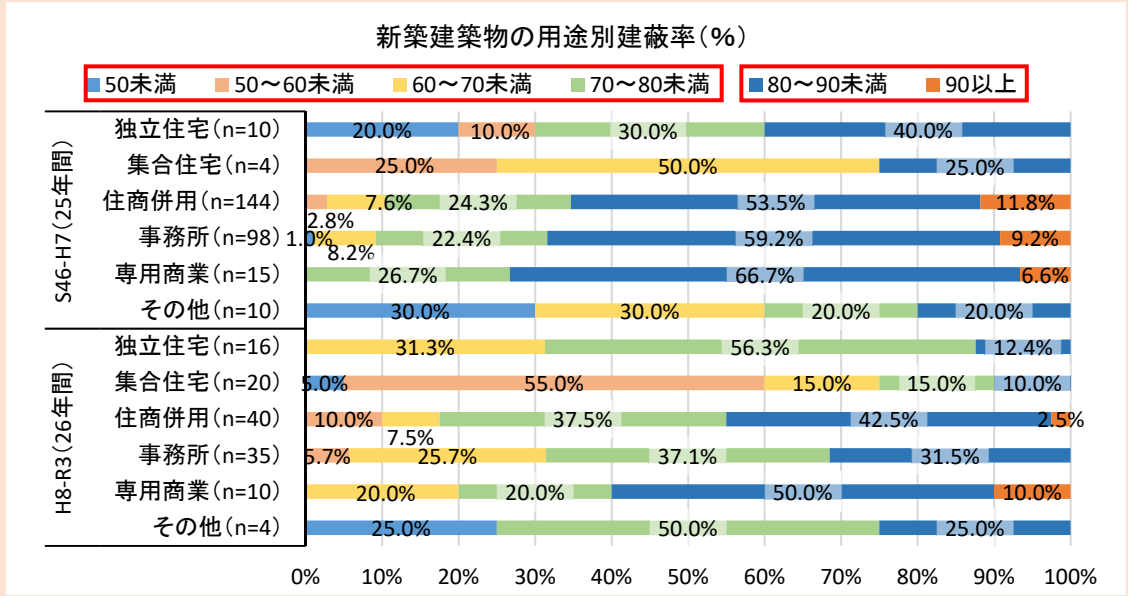
B 【岩本町東神田地区】《千代田区型地区計画》



※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、集合住宅や住商併用の建蔽率が80%以上の割合が減っています。
- ・専用商業や事務所についても地区計画策定後の建蔽率が80%以上の割合が減っています。

C 神田神保町1丁目・2丁目 《地区計画のない地域》



- ・集合住宅や独立住宅については、後半年で建蔽率が80%以上の新築建築物の割合が10%に減っています。
- ・一方で、住商併用や事務所、専用商業については、建蔽率が80%以上の新築建築物の割合が他の地区より高いままです。

(3) 3地区の緑化率、空地(建蔽率)の比較

地区計画	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		
A 【三番町地区】	第一種	60%	防火	400%	なし	12.8%	13.9%	8.3%	49.3%
	第二種住居地域	80%		500%	なし			5.6%	58.3%
B 【岩本町東神田地区】	商業地域	80%	防火	600%	+120% (上限700%まで)	4.3%	8.0%	<u>57.9%</u>	<u>33.9%</u>
		80%		700%	+120% (上限750%まで)			<u>12%</u>	<u>80%</u>
C 神田神保町一・二丁目	商業地域	80%		500% 600% 700%	なし	8.8%	10.2%	63.7% ↓ 32%	32.1% ↓ 52.8%

※表の実績における建蔽率割合は、新築建築物の建蔽率割合であり、現況建物の建蔽率割合を示すものではありません。

- ・緑化実績率は、地上部のみでも建物上を含めても三番町地区が高くなっています。
- ・岩本町東神田地区の建蔽率は、地区計画策定後に建蔽率80%以上の新築建築物の割合が約5分の1に減少しています。

(4) 地区施設の創出について（まとめ）

● 成 果

・緑地の創出

三番町地区の結果が示すように、緑地の創出に関して、地区計画の一定の効果が認められます。

・空地の創出

三番町地区では建蔽率の変化はみられませんが、岩本町東神田地区は、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。

■ 区民の声（令和2年都市計画マスタープランオープンハウス結果より抜粋）

緑地に関する千代田区民の声

- ・緑地の中にも魅力あるカフェや休憩可能な場所が必要である。（麴町・番町地域）
- ・ホッとできる緑のクールスポットがもっと多くあるべきである。（麴町・番町地域）
- ・木陰など身近に感じられる緑を増やして欲しい。（麴町・番町地域）
- ・歩きやすい歩道の整備緑の多い道やベンチの設置も考えてほしい。（和泉橋地域）
- ・地域の魅力（水辺やみどり）をいかしたまちづくりをしてほしい。（和泉橋地域）

空地に関する千代田区民の声

- ・緑や公園など、オープンスペースが少ないので増やして欲しい。（麴町・番町地域）
- ・住民にもワーカーにも、サードプレイスとして広場は必要である。（麴町・番町地域）
- ・緑を増やし、子どもたちが遊べる広場をつくり、バリアフリーなどをしっかり対応していくべきである。（麴町・番町地域）

● 課 題

- ・三番町地区に関しては、敷地内に空地が生まれ、緑化の量も一定の効果が確認できましたが、区民の声では、住民が憩えるような身近な空地や開かれた緑が求められています。
- ・岩本町東神田地区では、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りました。一方では、緑化実績率は低いため、区民の声では身近に感じられる緑・クールスポットが求められています。
- ・地区計画では、地区内の建築計画に制限をかけ、敷地内に緑地や空地など創出することが可能ですが、大規模開発の建築計画で設けられる公開空地のような質の高い空間の創出とまではいかず、前面道路にもうける歩道上空地と少量の緑地の創出程度しか実現できていません。しかしながら、最小限の制限ではあるが、敷地いっぱいに建てる建築物に比べ、空間の余裕が生まれてはいます。限られた空間で、地域が求めるものを整理し誘導するルールの検討が必要となります。

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。

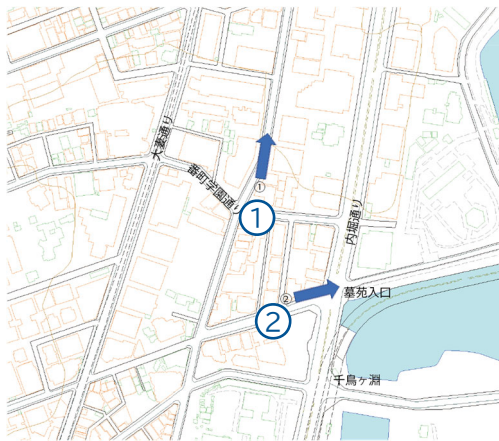
(1) A【三番町地区】《一般型地区計画》

地区計画の目標
① 中高層の街並み形成に向け、建築物の高さの最高限度を定めるとともに、建築物の用途や形態・意匠を制限し、良好な住環境を維持・保全する。
② 緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりやうるおいのある街並みを形成する。
③ 多様な住宅供給を誘導するとともに、住宅用途の維持及び定住を図ることで、活力ある地域社会を維持・創出する。
④ 魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われてきたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出する。

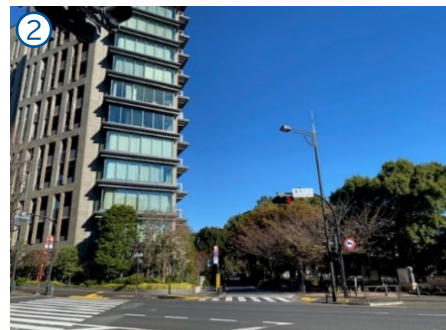
ア 目標①の検証

● 景観の目視確認による検証

大妻通り、番町学園通り周辺の景観を目視確認により検証します。



出典：国土地理院基盤地図情報
矢印・番号・通り交差点名の追加



- 建物の高さの最高限度が50mに設定され、中高層の街並みが形成されています。
- また、刺激的な色彩、景観風致を損ねるものが制限されていることで良好な景観となっています。

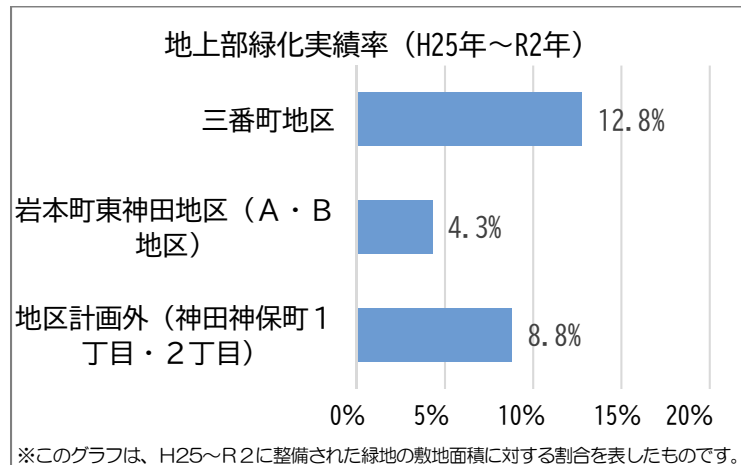
イ 目標②の検証

● 緑化面積の比較による検証

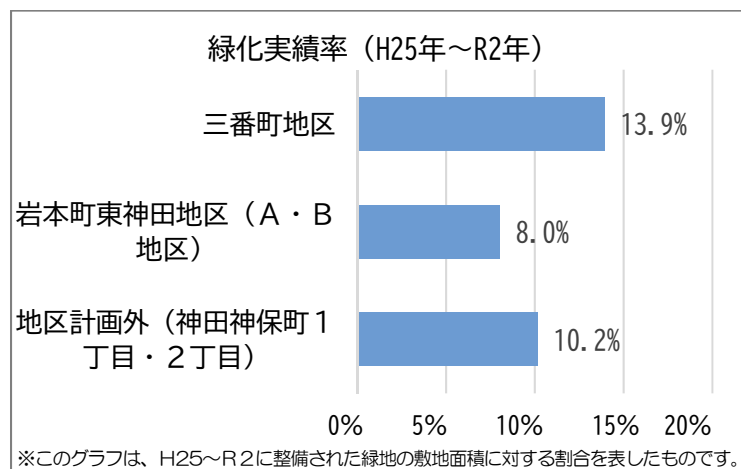
緑化推進要綱に基づき、平成 25 年から令和 2 年に千代田区に提出された検証地区の緑化計画書から、緑化実績面積を取りまとめ、比較することで検証しました。

緑化実績率について 19 ページの結果を再掲します。

《地上部と建築物上の緑化率》



《地上部のみの緑化率》

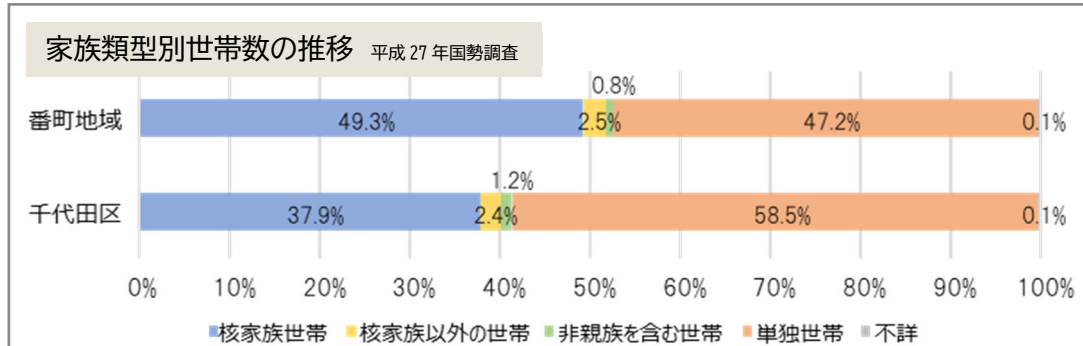


- ・地上部のみの緑化実績率をみると、三番町地区は岩本町東神田地区や神田神保町1丁目・2丁目と比べて緑化の実績が高いことがわかります。

ウ 目標③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した。



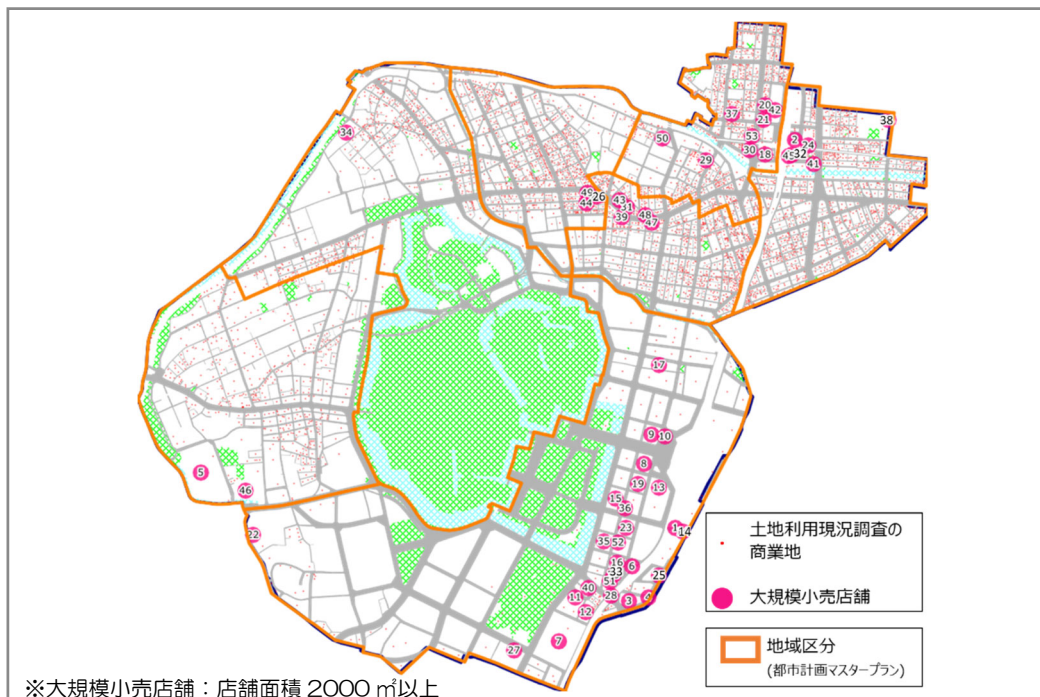
出典：千代田都市づくり白書データ編

- ・番町地区全体について、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。15 から 16 ページで検証したように、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。

エ 目標④の検証

● 大規模小売店舗の立地状況による検証

「千代田区ウォークアブルまちづくり戦略【資料編】」から「大規模小売店舗」の資料をあげます。



出典：千代田区ウォークア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、番町地区は他地区に比べ少ないことがわかります。

(2) B【岩本町東神田地区】《千代田区型地区計画》

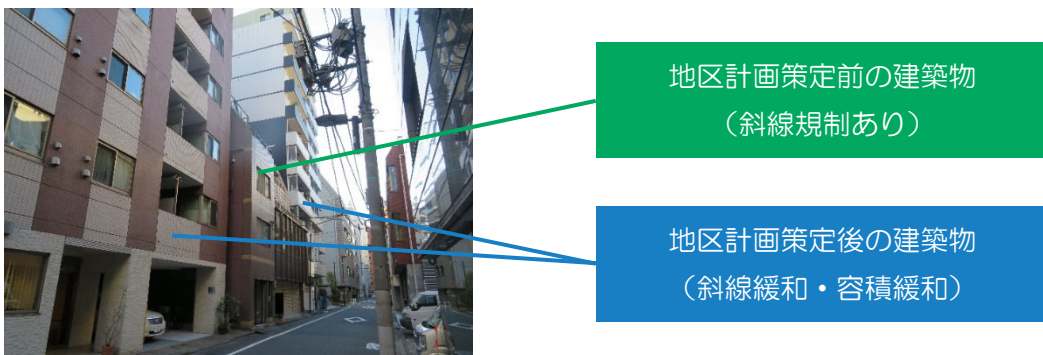
地区計画の目標
① 快適で魅力ある都心居住のための住宅の供給を誘導するとともに、地域コミュニティの活性化や福祉に寄与する公共施設を整備する。
② 土地の有効・高度利用による適正な都市機能の更新を推進することにより、魅力ある住環境と活力にあふれた良好な複合市街地の形成を図る
③ 道路と一体となった、安全でゆとりある歩行者空間を確保し、神田川沿いにおいては都市を貫く水と緑の骨格としての景観形成に配慮することで、良好な都市空間の創出を目指す。

ア 目標①の検証

- 新築建築物の用途別件数及び延床面積の割合の変化による検証
- ・ 15 から 16 ページで検証したように、住宅床の割合が大きく増え、住宅供給が誘導されたと考えられます。
- ・ 平成 16 年に区民施設と高齢者福祉施設を一体化した「岩本町ほほえみプラザ」が建設されました。

イ 目標②の検証

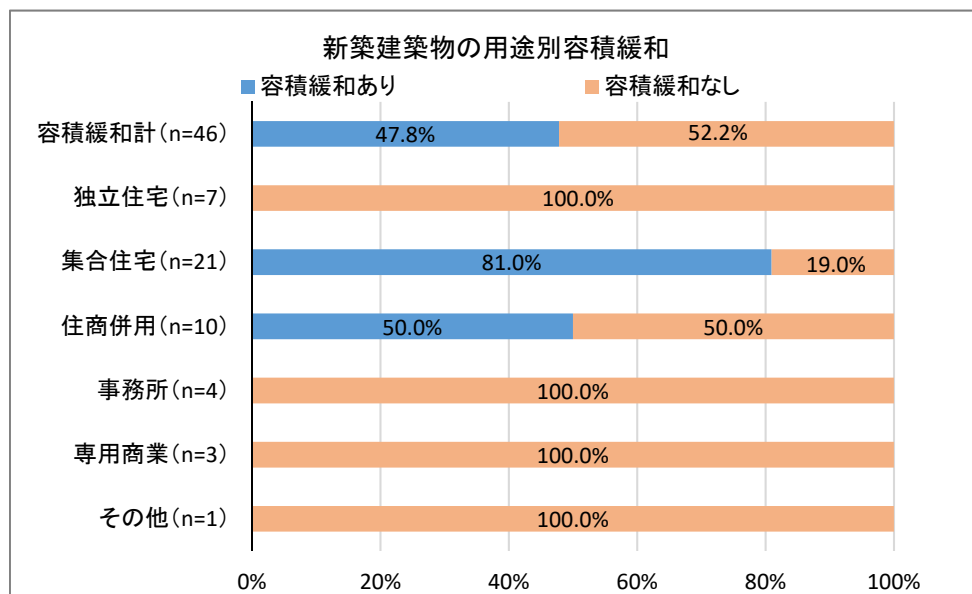
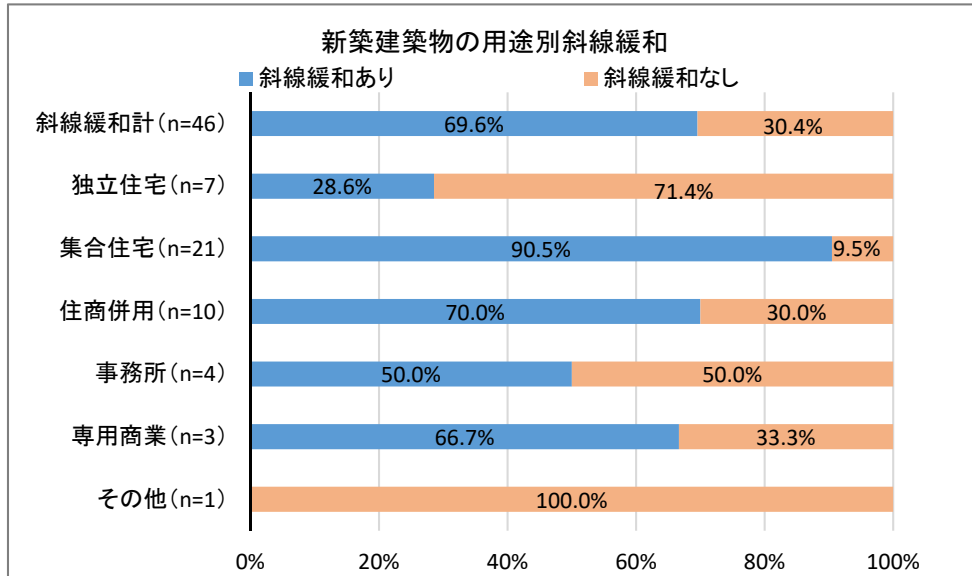
- 共同住宅へ建て替わった地域の街並みを確認



- ・ 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とわかります。

● 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 12 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。



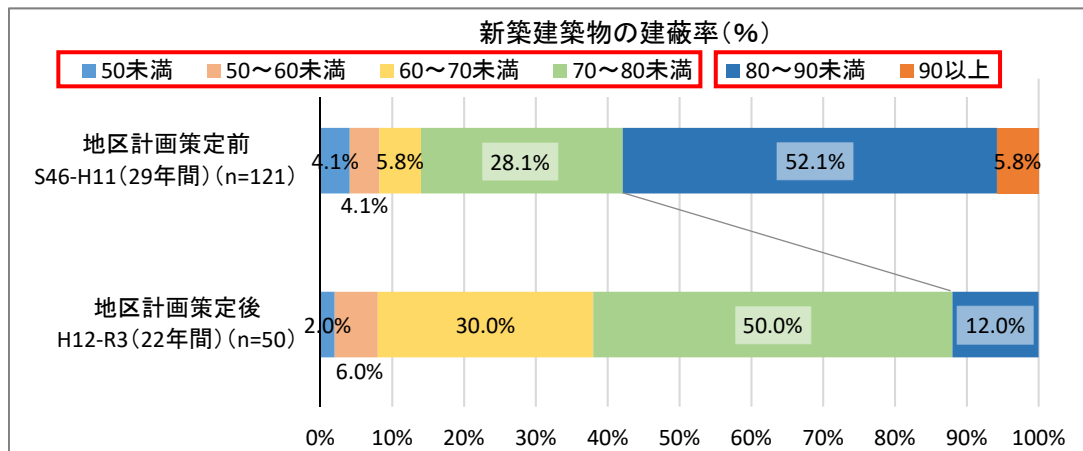
- 集合住宅では、約 80%の新築建築物が、斜線緩和と容積緩和を利用しています。
- また住商併用でも、約 50%の新築建築物が、斜線緩和と容積緩和を利用しています。
- 斜線緩和については、事務所や専用商業でも 50%の新築建築物が利用しています。
- 千代田区型地区計画により、土地の高度利用による適正な都市機能の更新が図られていることがわかります。

ウ 目標③の検証

● 新築建築物の建蔽率の変化の検証

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、20 ページ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。

● 街並みを確認



- 写真で見ると、千代田区型地区計画における壁面後退の制限により、安全でゆとりある歩行者空間が創出されています。
- 中高層の良好な街並みが形成されています。

● 緑化の実績

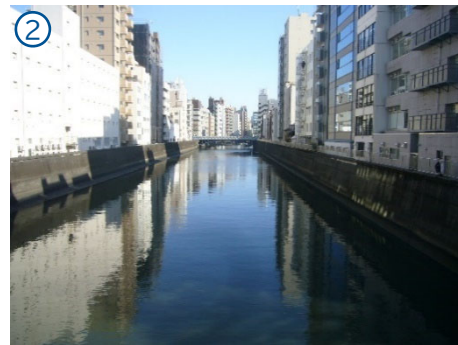
19 ページでもあげたように、岩本町東神田地区では緑化が進んでおらず、上記の写真からもわかるように緑が十分ではない街並みとなっています。

● 景観の目視確認による検証

神田川（水辺）周辺の景観を目視確認により検証します。



出典：国土地理院基盤地図情報
矢印・番号・通り交差点名の追加



- 写真①では、橋のたもとにわずかな空地と緑が確認できます。
- 写真②では、神田川の両岸は緑の景観整備はされていません。

(3) 目標の進捗について (まとめ)

● 成 果

- 三番町地区の街並み形成や緑の創出、岩本町東神田地区の歩道空間に寄与する空地の創出や中高層の良好な街並みなどは、一定の進捗が確認されます。
- 岩本町東神田地区では、住宅床の緩和により人口増加に繋がりました。また、壁面後退の制限により、安全でゆとりある歩行者空間が創出されています。

■ 区民の声 (令和2年都市計画マスタープランオープンハウス結果より抜粋)

商業機能の維持・創出に関する千代田区民の声

- 住む人も働く人も過ごしやすいまちづくりが必要である。(麴町・番町地域)
- 治安の良さと落ち着きは大切だが、これからまちとして生き残るためには利便性や活気も必要である。(麴町・番町地域)
- 住民としては商業施設を増やして欲しい。(和泉橋地域)

● 課 題

- 三番町地区は生活利便機能の創出、岩本町東神田地区は商業機能の維持・創出について検討する必要があります。
- 岩本町東神田地区の緑の創出や神田川(水辺)周辺の整備については、目標が達成できていない部分があります。

4 効果検証のまとめ

(1) 検証のまとめ

● 用途誘導について

➤ 岩本町東神田地区（千代田区型）の住宅用途が増加するなど、用途誘導に一定の効果

- ・千代田区型地区計画を定めている岩本町東神田地区の住宅床が、地区計画策定後に大きく増加し、一定の効果があったと確認できます。

● 地区施設の創出について

➤ 三番町地区（一般型）の緑化実施率が高く、岩本町東神田地区（千代田区型）の敷地に余裕ができるなど、地区施設（緑地・空地）の創出に一定の効果

- ・緑地については、一般型地区計画を定めている三番町地区の緑化実績率が高く、効果があったと確認できます。
- ・空地については、千代田区型地区計画を定めている岩本町東神田地区で、地区計画策定後に建蔽率が小さい（建蔽率 60%～80%）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、一定の効果があったと考えられます。

● 目標の進捗について

➤ 三番町地区（一般型）の街並み形成、緑の創出、岩本町東神田地区（千代田区型）の空地の創出に一定の進捗

➤ 三番町地区（一般型）の生活利便・居住機能の維持・創出、岩本町東神田地区（千代田区型）の緑の創出に課題

- ・三番町地区の街並み形成、緑の創出や、岩本町東神田地区の歩道空間に寄与する空地の創出などは、一定の進捗が確認されます。
- ・一方で三番町地区の、地域の活力を支える生活利便機能、定住を推進する居住機能の維持・創出については検討する必要があります。また、岩本町東神田地区の緑の創出など、目標が達成できていない部分があります。

(2) 地区計画の評価

● 一般型地区計画

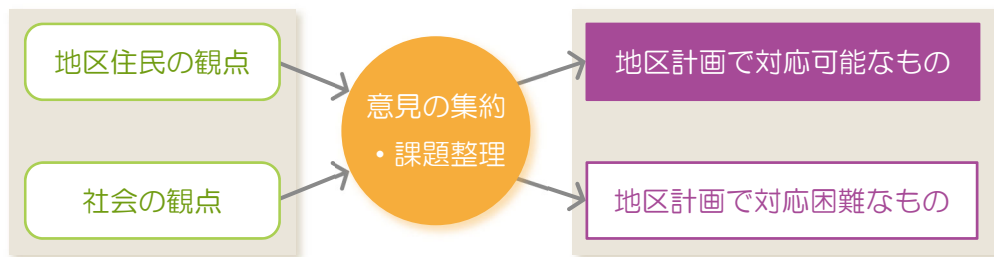
- ・街並み形成や緑の創出については効果がありました。一方で、地域の活力を支える生活利便機能の創出については課題が残っています。

● 千代田区型地区計画

- ・居住機能の回復・住宅床の確保という量に対する効果はありました。一方で、緑の創出など生活の質については課題が残っています。

5 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、「量」の重視から「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。
- 「質」の向上にあたっては、千代田区の地区計画メニューが「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」の2種類しかないことから、今後、地区の特性やニーズに合わせて、課題の解決に向けた新たな地区計画の形を検討していく方法も考えられます。
- 地区に求める意見や課題には、「地区住民」による観点と「社会」状況のニーズにより発生する観点を2種類の観点があります。それぞれの観点から出された意見等を取りまとめ、地区の将来像を互いに共有しながら課題を整理し、地区計画で対応可能かどうか判断していく必要があります。



- 地区計画の目標や方針については、進捗確認・検証を行い、現在の地区の課題や将来像が地区計画策定時から変化しているか誤差が生じていないか再確認することが重要です。地区の理想像に変化が生じている場合は、地区計画の見直しに向けた検討を行っていく必要があります。
- 地区計画の見直しの際には、地区によって特性やニーズが異なることから、第二章の検証方法に加えて、住民等の皆様と一緒に次の観点で更なる検証を進めていくことが考えられます。

地区で行う具体検証方法・観点

- 適正な目標設定となっているか
- 街並みの連続性の確認
- 地区（範囲）の見直しの必要性
- 地域の特色・個性の確認
- インセンティブと用途誘導方策
- 機能更新が進まない地域 又は 環境の把握

- 地区計画は、地区の特性を活かした良好な住環境及び街並みなどを守るため、建物の用途や高さの制限などルールを設け、まちづくりを誘導することができますが、まちづくりの課題すべてを改善するものではありません。また、良好なまちづくりには、建物が建った後の運用・維持管理も重要となります。そのため、**建物の所有者や管理者が地区計画で定めた目標を具現化していくための管理・運営が必要**です。