

みんなで作るまちづくり

地区計画制度の概要



千代田区

令和4年6月

都市計画制度の概要

1 都市計画

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、「土地利用」、「都市施設」、「市街地開発事業」の計画を定めることとされています。

2 都市計画法

都市計画法は、まちづくりのルールを定めたものです。

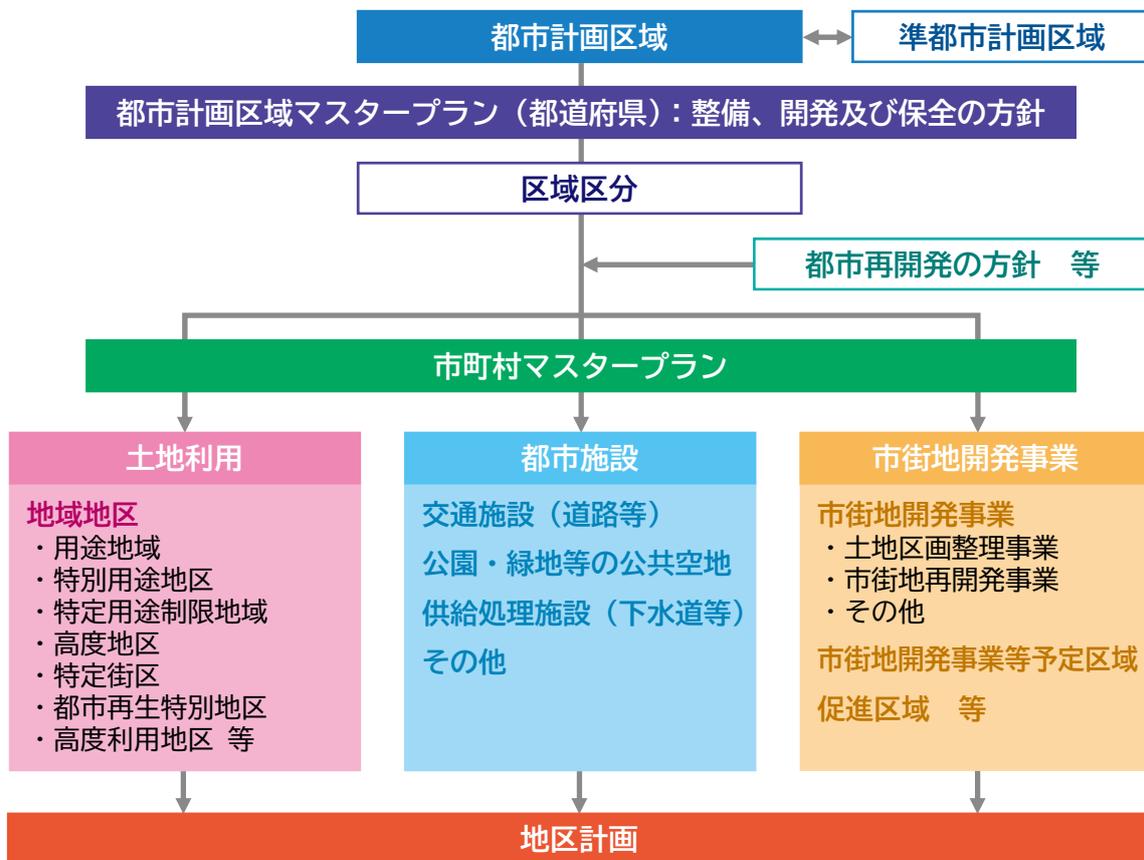
この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

3 都市計画で定められるもの

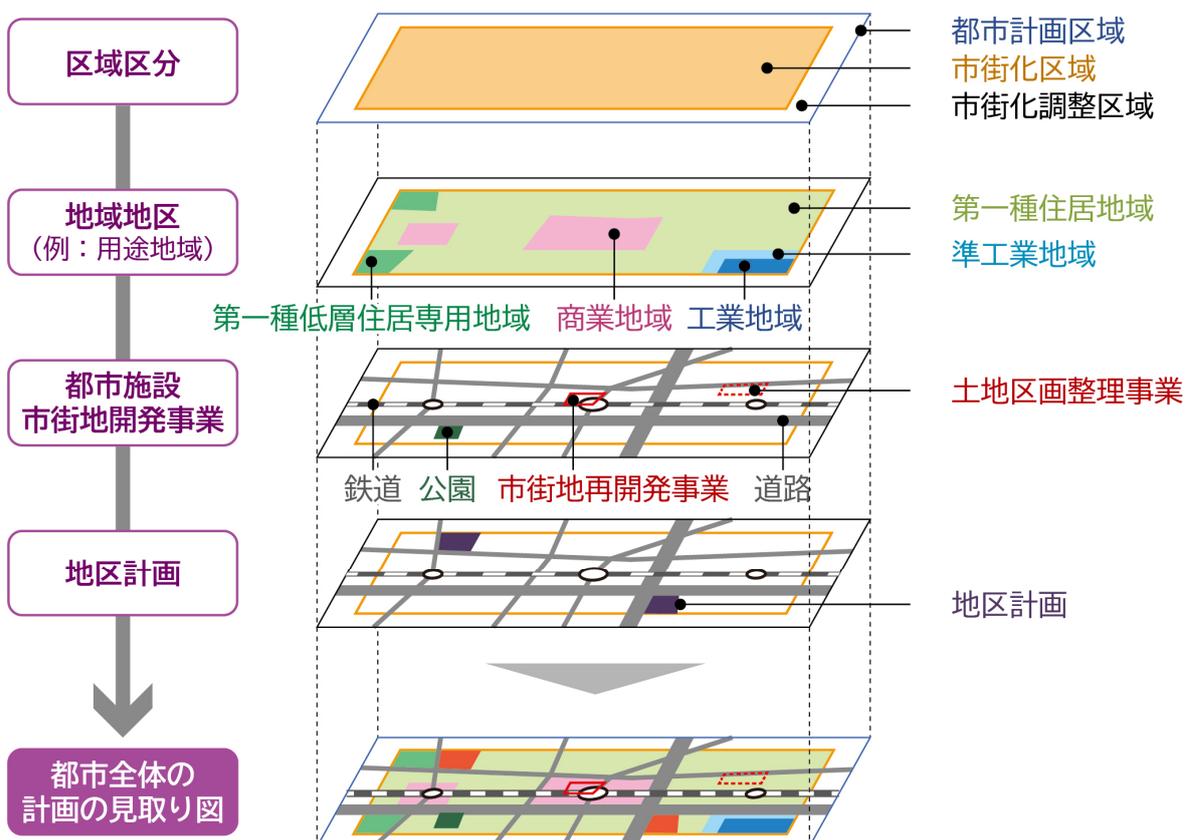
都市計画法では、都市計画として定められるものとして、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「区域区分」、「地域地区」、「促進区域」、「都市施設」、「市街地開発事業」、「市街地開発事業等予定区域」、「地区計画等」などがあります。



都市計画制度の体系



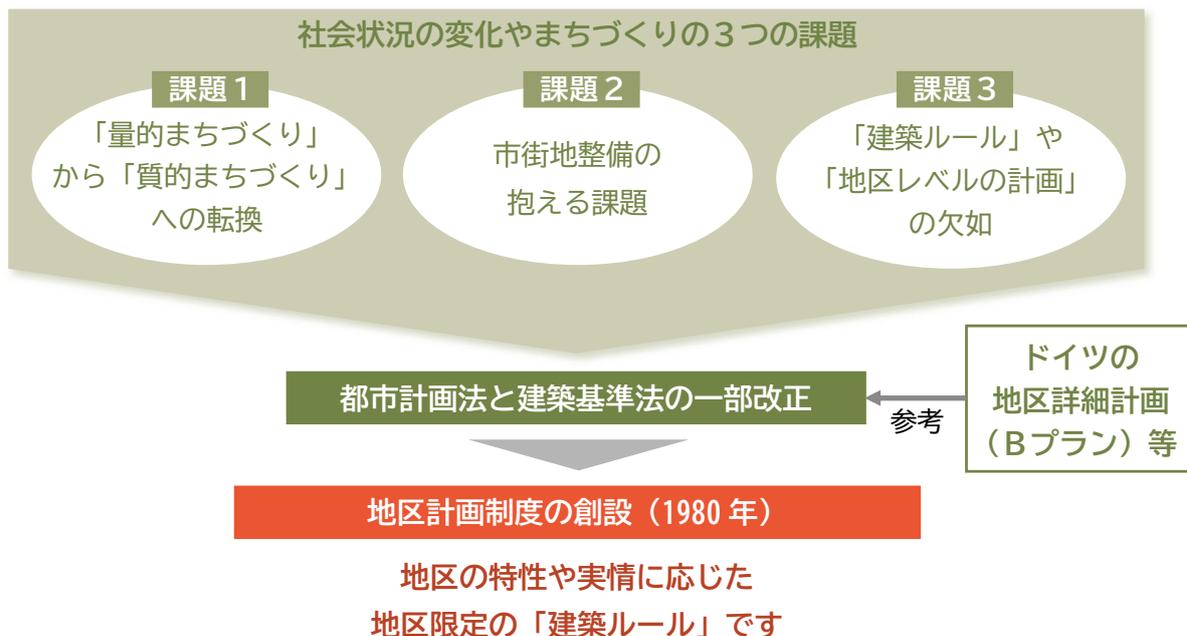
土地利用計画の構成イメージ



1 地区計画制度創設の背景

地区計画制度は、社会状況の変化やまちづくりの課題に対応するため、ドイツのBプラン※（地区詳細計画）などを参考にして、1980年に都市計画法と建築基準法を一部改正し、創設されました。

■ 地区計画制度創設の背景

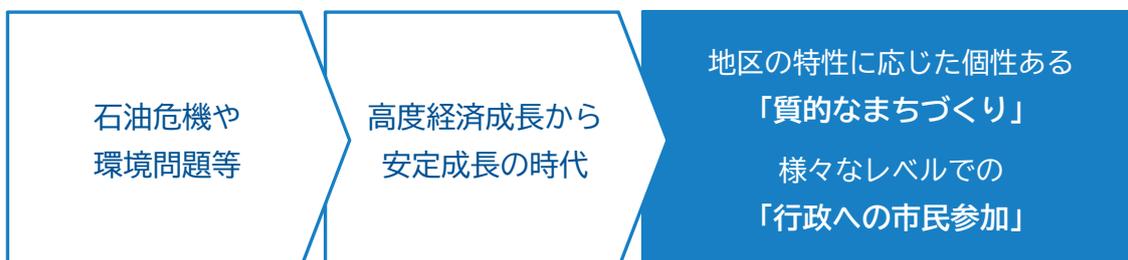


※ドイツの都市計画には、BプランとFプランがあり、Bプランは地区詳細計画と訳され、日本の地区計画に該当すると言われています。また、Fプランは土地利用計画と訳され、日本の市町村マスタープランに該当すると言われています。

課題1 「量的まちづくり」から「質的まちづくり」への転換

1970年代の日本の社会は、石油危機や環境問題等を背景に、物の豊かさを追求する「高度経済成長」から利便性を追求する「安定成長」の時代となり、**地区の特性に応じた個性ある「質的なまちづくり」の必要性が浸透**し始めるとともに、住民の価値観やニーズの多様化に伴う**様々なレベルでの「行政への市民参加」が定着**し始めました。

■ 「量的まちづくり」から「質的まちづくり」への転換

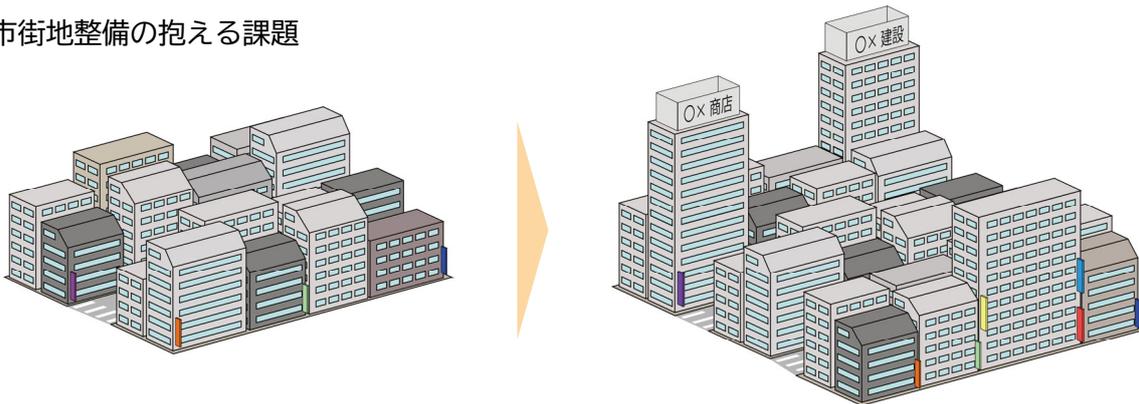




課題2 市街地整備の抱える課題

市街化区域では、開発許可制度が一定規模以上の開発を対象としていたことや、市街化区域が過剰に設定されていたことから、**都市基盤が未整備のまま市街地が無秩序・無計画に拡大**し、ミニ開発やスプロール※による**不揃いな街並みの形成や環境の悪化**が課題となっていました。

市街地整備の抱える課題



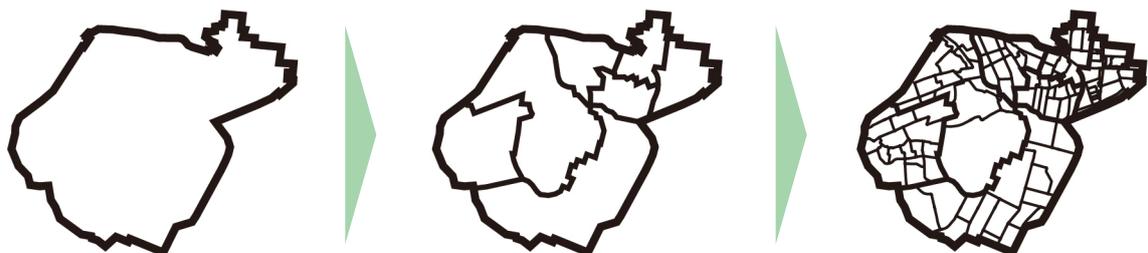
※スプロールとは、都市基盤が未整備のまま市街地が無秩序・無計画に拡大し、敷地の細分化や、建物の密集、様々な高さ・用途の混在が発生することです。

- 都市基盤が未整備のまま市街地が無秩序・無計画に拡大
- 不揃いな街並みの形成や環境の悪化

課題3 「建築ルール」や「地区レベルの計画」の不足

従来のまちづくりは、都市全体を対象とした都市計画と、建物や敷地を対象とした建築規制を基本としていました。しかしながら、これらの計画や規制は住民にとっても最も身近な「地区」の問題点や課題に対応することができず、**都市と建物・敷地をつなぐ「地区レベルの計画」**や、**地区の特性に応じたきめ細かで弾力的な「建築ルール」**が不足していました。

「建築ルール」や「地区レベルの計画」の不足



区全体

都市計画マスタープラン
(全体構想)等

地域

都市計画マスタープラン
(地域別構想)等

地区

地区レベルの計画や
建築ルールが不足

3

地区計画制度の内容・種類

1 地区計画で定められる内容

地区計画は、地区のまちづくりの目標や方針を定める「地区計画の方針」と、地区施設の配置・規模や、建築・土地利用に関するルールを定める「地区整備計画」で構成されています。

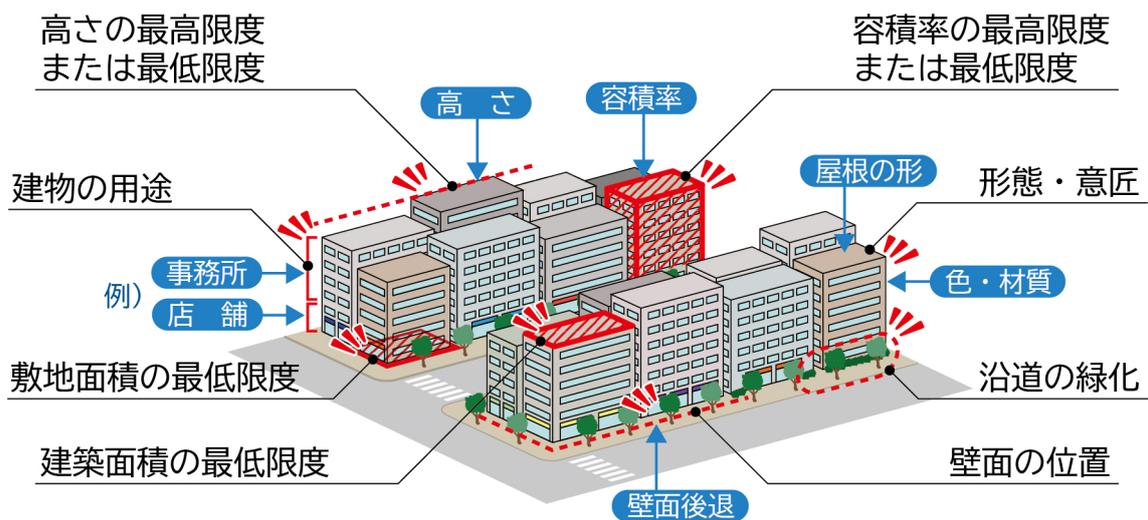
内容1 地区計画の方針：まちづくりの構想・基本方針

地区計画の方針は、その地区を将来どのようなまちにしていくか、**地区計画の目標**や**区域の整備・開発及び保全の方針**を定めます。

内容2 地区整備計画：具体的な詳細計画

地区整備計画は、「地区計画の方針」を具体的なまちづくりとして実現するため、その地区の特性に合わせて、**建物や土地利用等に関する必要なルール**を選んで決めることができます。

■ 地区整備計画で定められる主な内容（例）

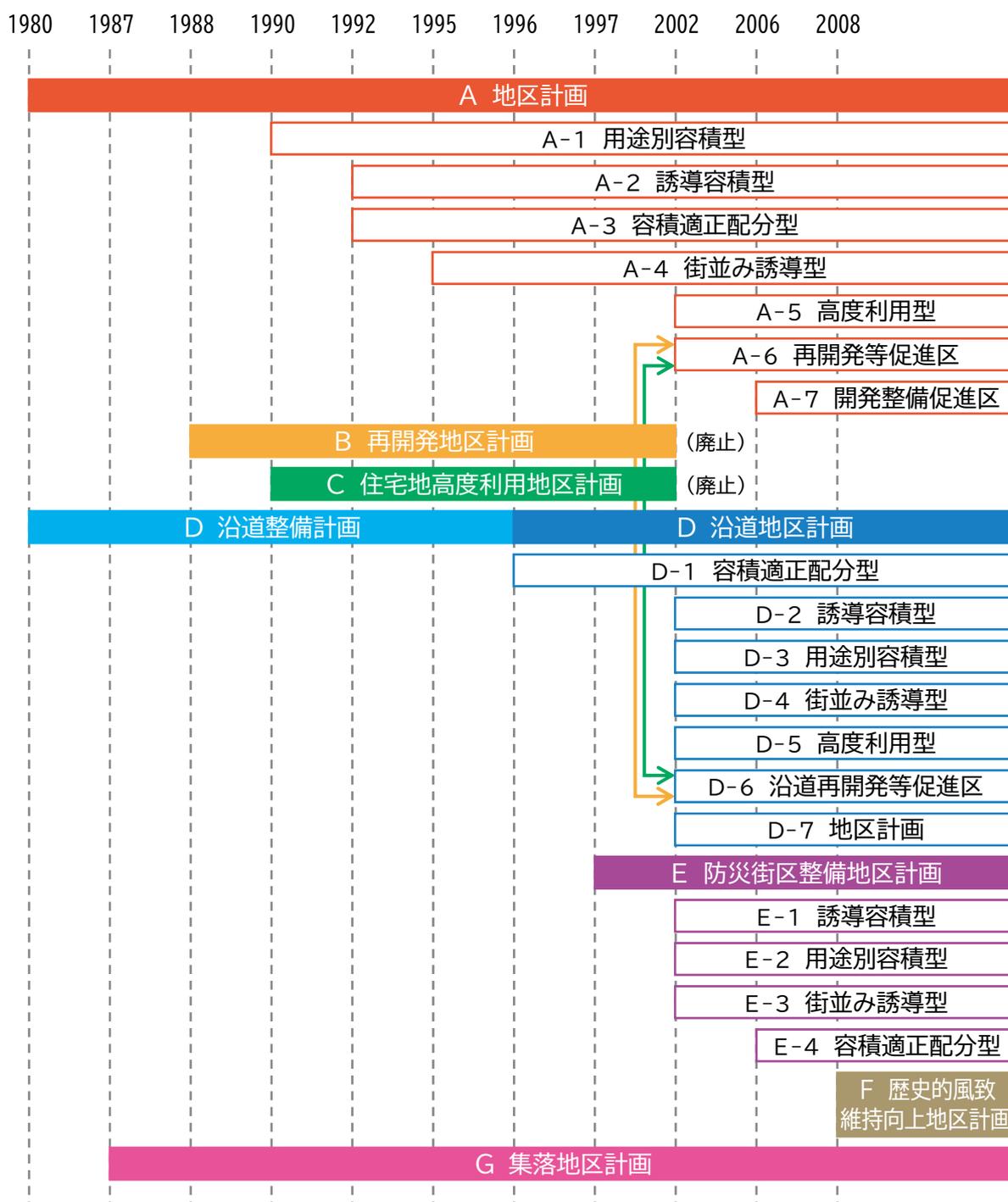




2 地区計画制度の種類

地区計画は、1980年の制度創設以降、**社会状況や都市の状況の変化**により、集落地区計画、沿道地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画など、**様々なバリエーションが創設**されました。

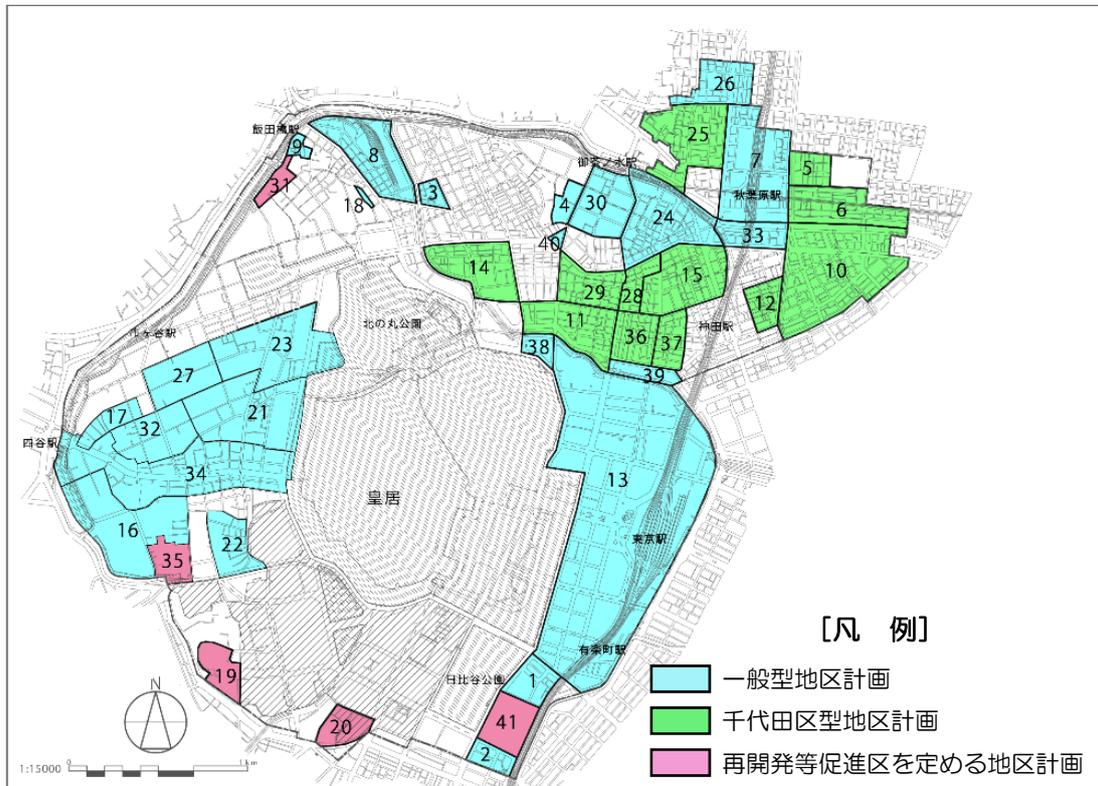
■ 地区計画制度の種類



3 千代田区で定めている地区計画

千代田区には、2022年5月現在、41地区で地区計画が導入されており、それらの地区計画は、「一般型地区計画」(24地区)、「千代田区型地区計画」(12地区)、「再開発等促進区を定める地区計画」(5地区)の3種類に分かれています。

■ 千代田区で定めている地区計画



| 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 |



A 地区計画

● 一般型地区計画

一般型地区計画は、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、主に規制を強化するものです。

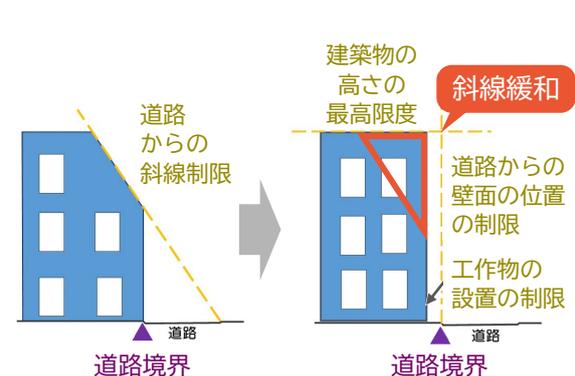
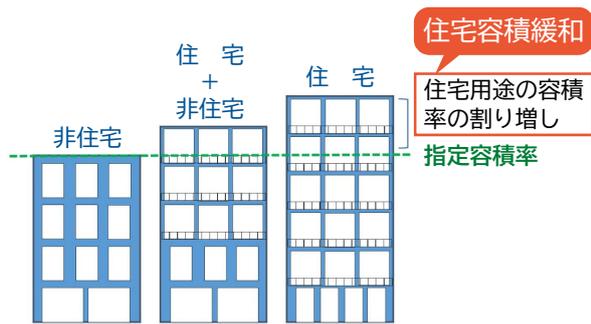
● 千代田区型地区計画

A-1 用途別容積型

A-4 街並み誘導型

千代田区型地区計画は、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するため、容積を緩和し住宅の立地誘導を目的とする「用途別容積型」と、良好な市街地環境の形成を図ることを目的とする「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 | 街並み誘導型 |
|---|--|
| <p>目的 住宅部分の容積率を緩和し、住宅の立地誘導を図る</p> | <p>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</p> |
| <p>制限の緩和 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</p> | <p>規制 壁面の位置、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</p> |



● 再開発等促進区を定める地区計画

A-6 再開発等促進区

再開発等促進区を定める地区計画は、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るものです。

4 地区計画の導入事例

千代田区では、一般型地区計画及び千代田区型地区計画の導入により、**特定の用途の誘導**や**街並み誘導などの一定の成果**を得られています。

事例1 三番町地区地区計画

A 地区計画



大妻通り・番町学園通り周辺



墓苑入口

事例2 飯田橋二・三丁目地区地区計画

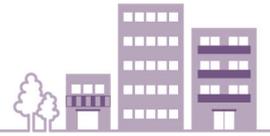
A 地区計画



タワー飯田橋通り



専大通り周辺



事例3 岩本町東神田地区地区計画

A-1 用途別容積型 A-4 街並み誘導型



大門通り・神田平成通り周辺



神田平成通り周辺

事例4 神田佐久間町地区地区計画

A-1 用途別容積型 A-4 街並み誘導型



左衛門橋通り周辺



清美通り周辺

事例5 神田錦町北部周辺地区地区計画

A-1 用途別容積型 A-4 街並み誘導型



神田警察通り



神田警察通り・神田スクエア周辺

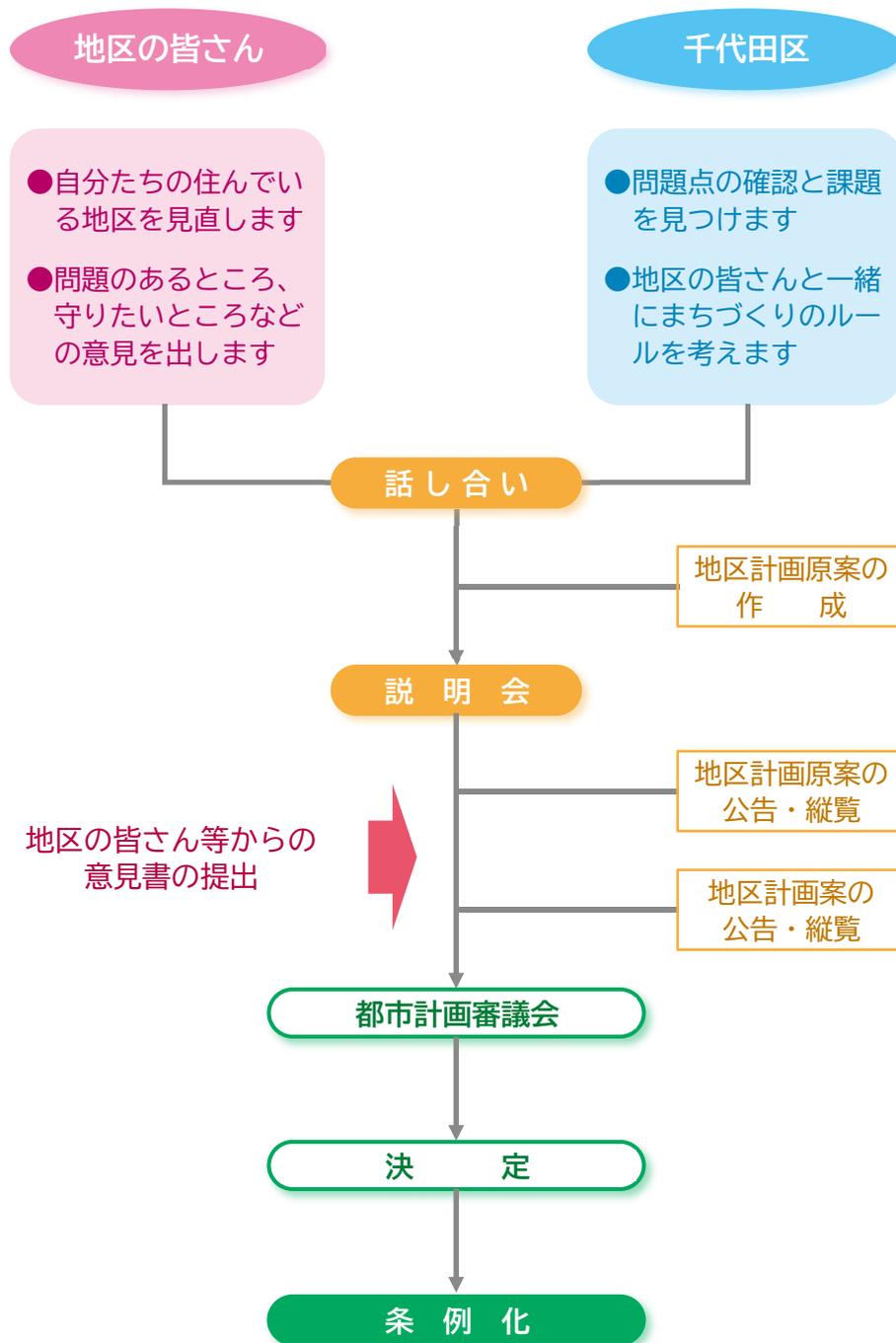
4

地区計画の手続き

1 地区計画を決めるまでの手続き

地区計画制度は、**地区の皆さんが話し合いながら、内容を検討**していきます。

■ 地区計画のつくり方

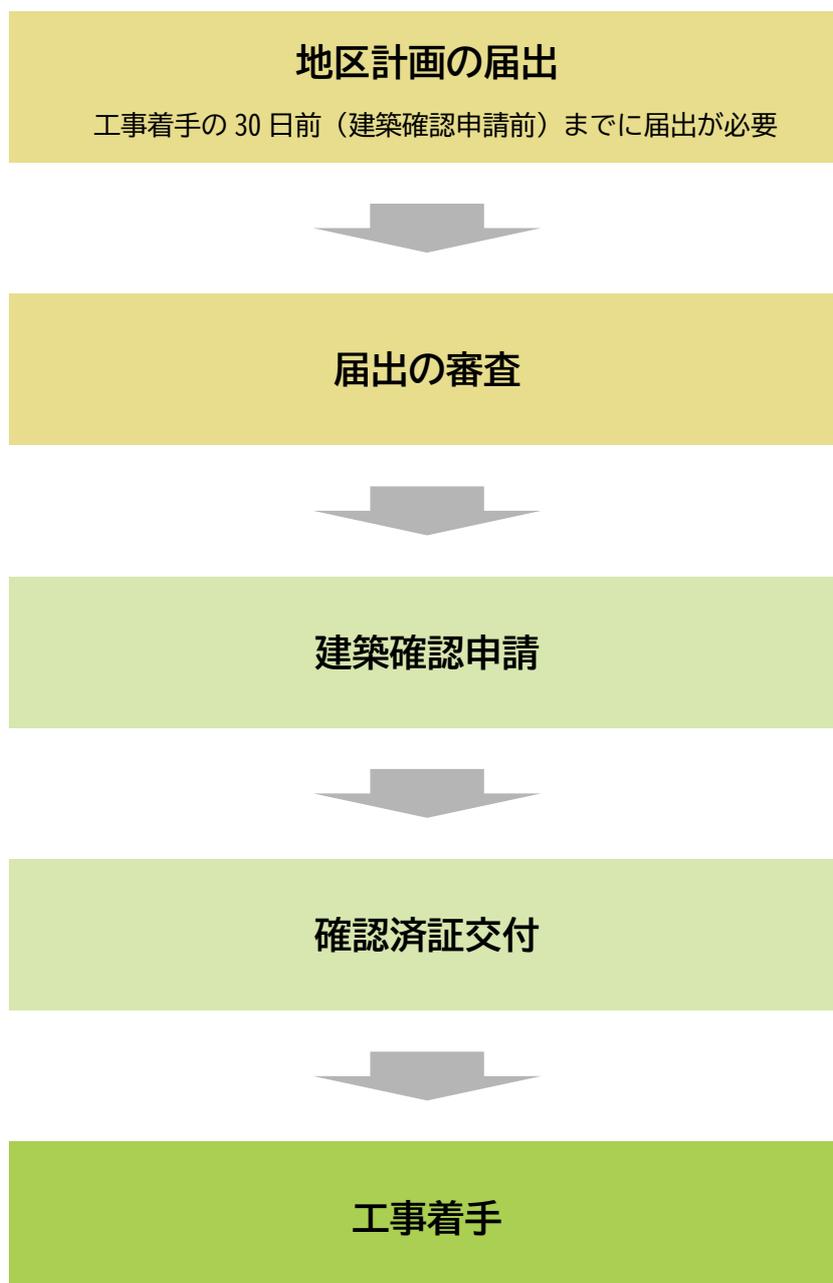




2 地区計画が決まると

地区計画制度が適用された地区では、**建物の新築・増改築などを行う場合、届出義務が発生**します。

■ 地区計画が決まると





編集・発行：千代田区環境まちづくり部景観・都市計画課

〒102-8688 千代田区九段南1-2-1

電話番号 03-3264-2111（代表）／ 03-5211-3610（直通）