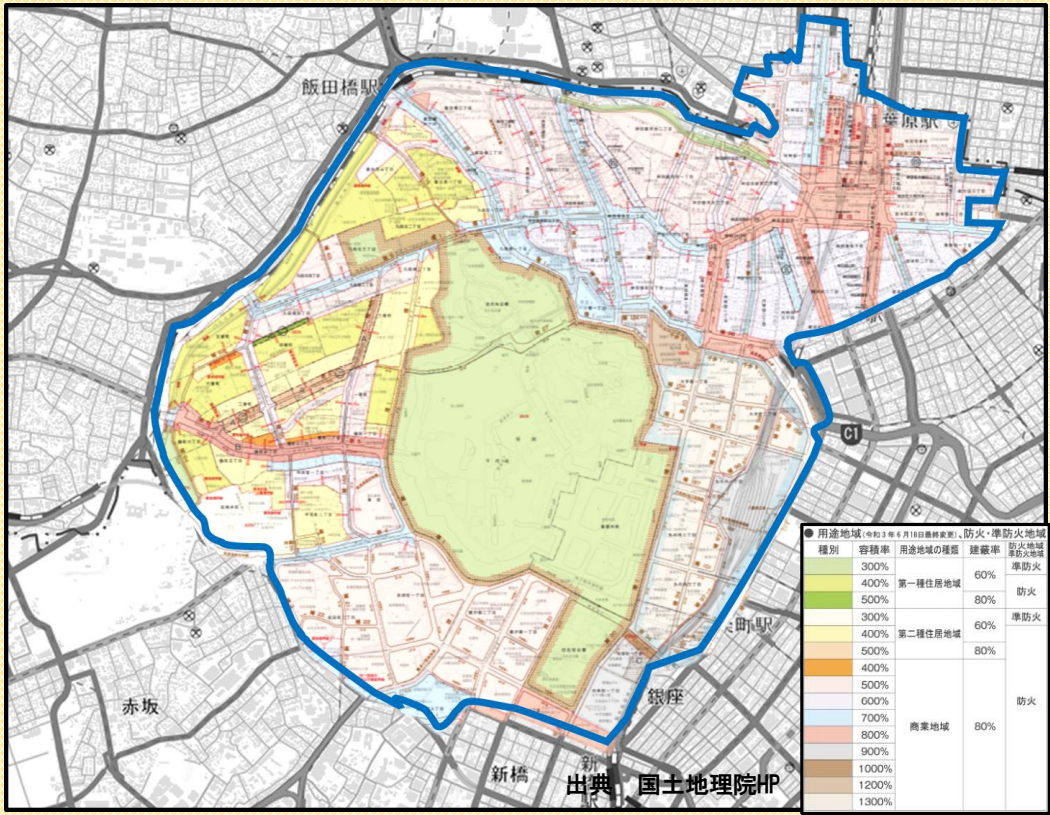


地区計画ってなに？

千代田区では、全部で第一種住居地域、第二種住居地域、商業地域の3種類の用途地域を指定しています。



現在千代田区には、41地区の地区計画が指定されています。



地区計画ってなに？

都市計画区域

区域マスタープラン(都)(整備、開発及び保全の方針)

区域区分

都市再開発の方針 等

千代田区都市計画マスタープラン
(区の都市計画に関する基本的な方針)

都市計画とは

土地利用規制
(地域地区)

- 用途地域
- 特別用途地区
(文教地区等)
- 風致地区
- …etc

都市施設

- 道路
- 都市公園
- 下水道
- …etc

市街地開発事業

- 土地区画整理事業
- 市街地再開発事業
- …etc

地区計画

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的とした
都市全体の計画である

それに対し、地区計画とは、都市の中の一定の範囲である**地区レベル**に
合った詳細な街の計画である。

地区計画ってなに？

都市計画法
(土地利用規制)

都市全体の計画
(都市計画法)



**全国一律
のルール**

建築基準法
(建築規制)

個別の敷地単位の計画
(建築基準法)



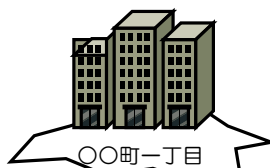
地区ごとに特徴や課題は異なる

地区計画

(地区の特性や実情に応じた地区内
限定の建築ルール)

地区レベルでの計画
「地区計画」

・〇〇地区地区計画



〇〇町一丁目

地区ごとの「建替えのルール」を定め、その地区にふさわしいまちづくりが推進できる

地区計画の内容

地区計画は

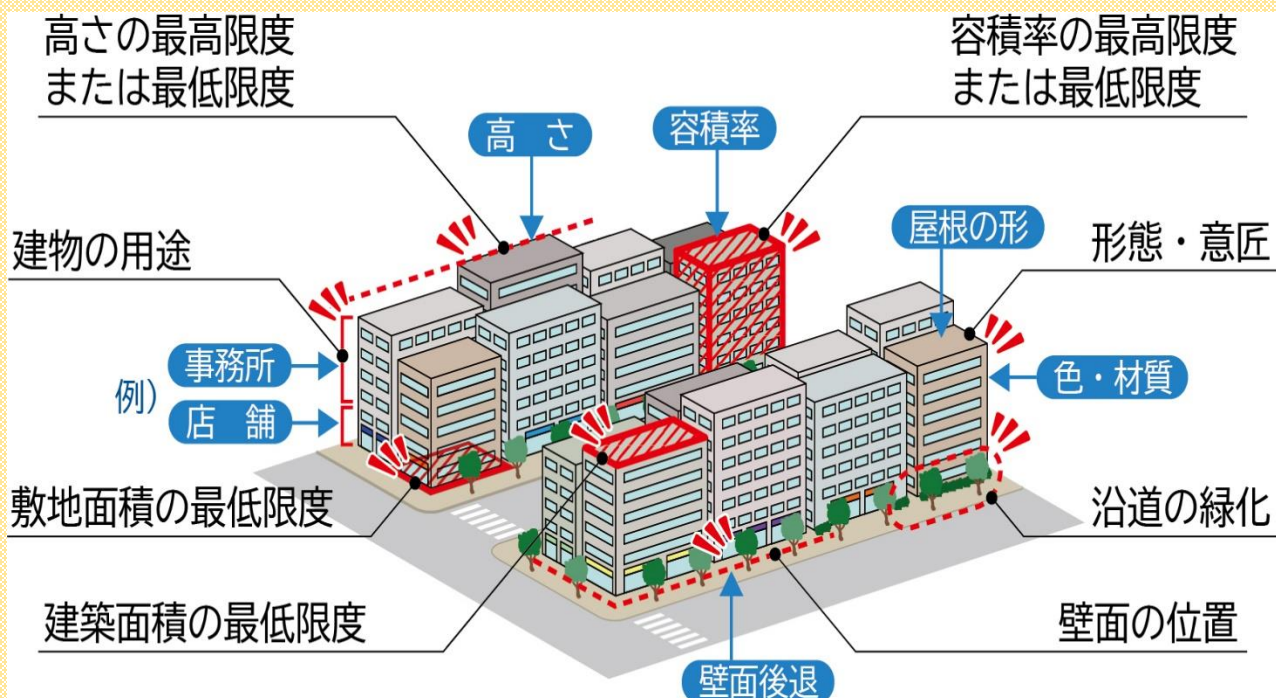
- 地区のまちづくりの目標や方針を定める⇒「地区計画の方針」と、
- 地区施設の配置・規模や、建築・土地利用に関するルールを定める⇒「地区整備計画」で構成されています。

①地区計画の方針

その地区を将来どのようなまちにしていくなか、目標や方針を定めます。
（まちづくりの構想・基本方針）

②地区整備計画

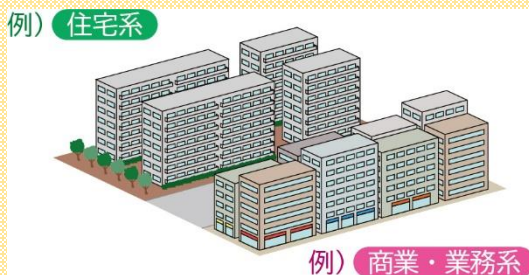
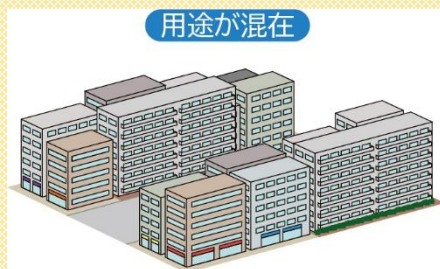
「地区計画の方針」を具体的なまちづくりとして実現するため、その地区の特性に合わせて、必要なルールを選んで決めることができます。（具体的な詳細計画）



地区計画を決めると

1 良好な環境をつくります

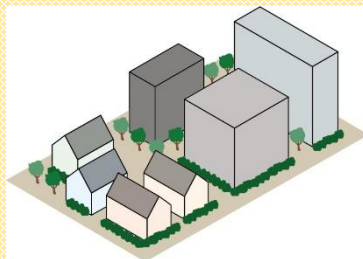
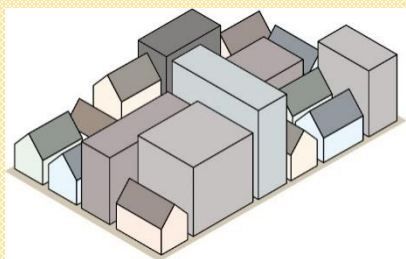
建物の用途の制限



・用途の混在を防ぎます

2 ゆとりある敷地をつくります

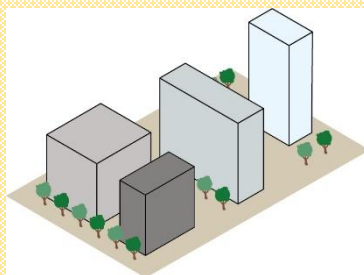
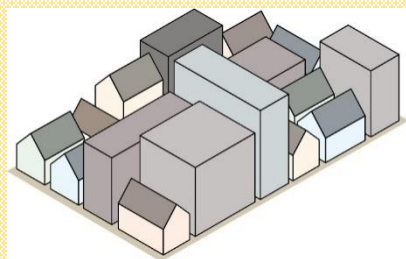
敷地面積の最低限度



・敷地の細分化と、建物の密集を防ぎます

3 ゆとりある建物をつくります

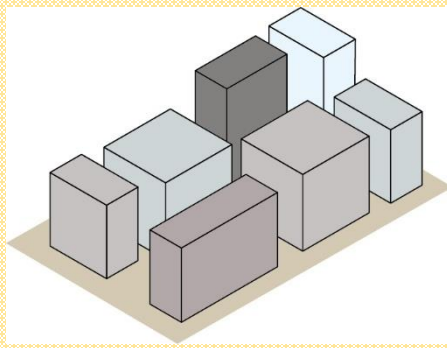
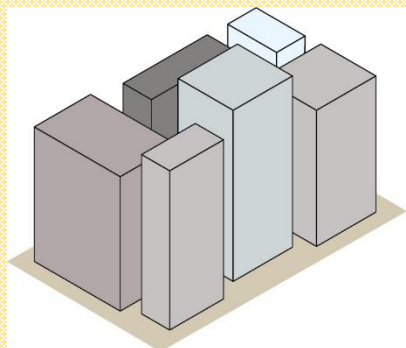
建築面積の最低限度



・小さすぎる建物を抑制し、建物の密集を防ぎます

4 周りに配慮した空間をつくります

容積率の最高限度

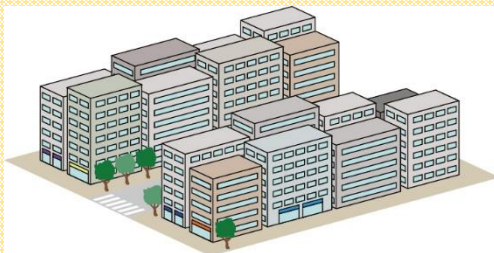
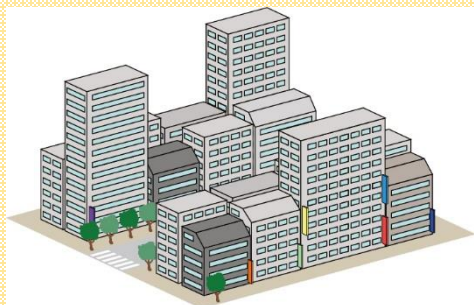


・大きすぎる建物を抑制し、圧迫感をなくします

地区計画を決めると

5 周辺環境と調和したまちなみをつくります

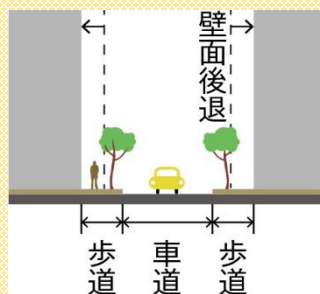
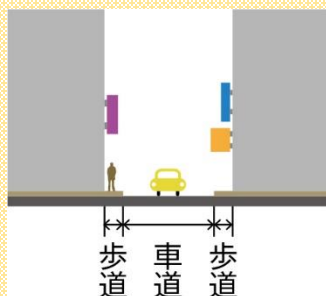
建物の高さの制限



・統一感と連続性のあるまちなみをつくります

6 ゆとりあるまちなみをつくります

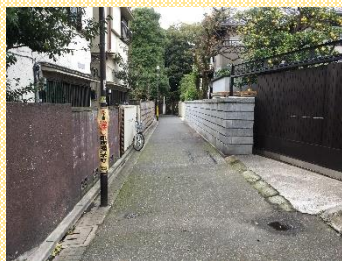
壁面の位置の制限



・壁面の後退により道路空間にゆとりをもたせます

7 みどりが連続したまちなみをつくります

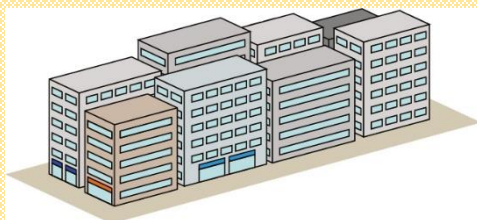
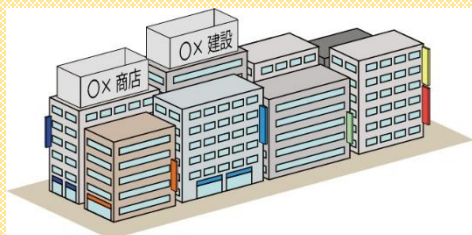
沿道の緑化



・ブロック塀などを規制し、沿道を緑化します

8 落ち着いたまちなみができます

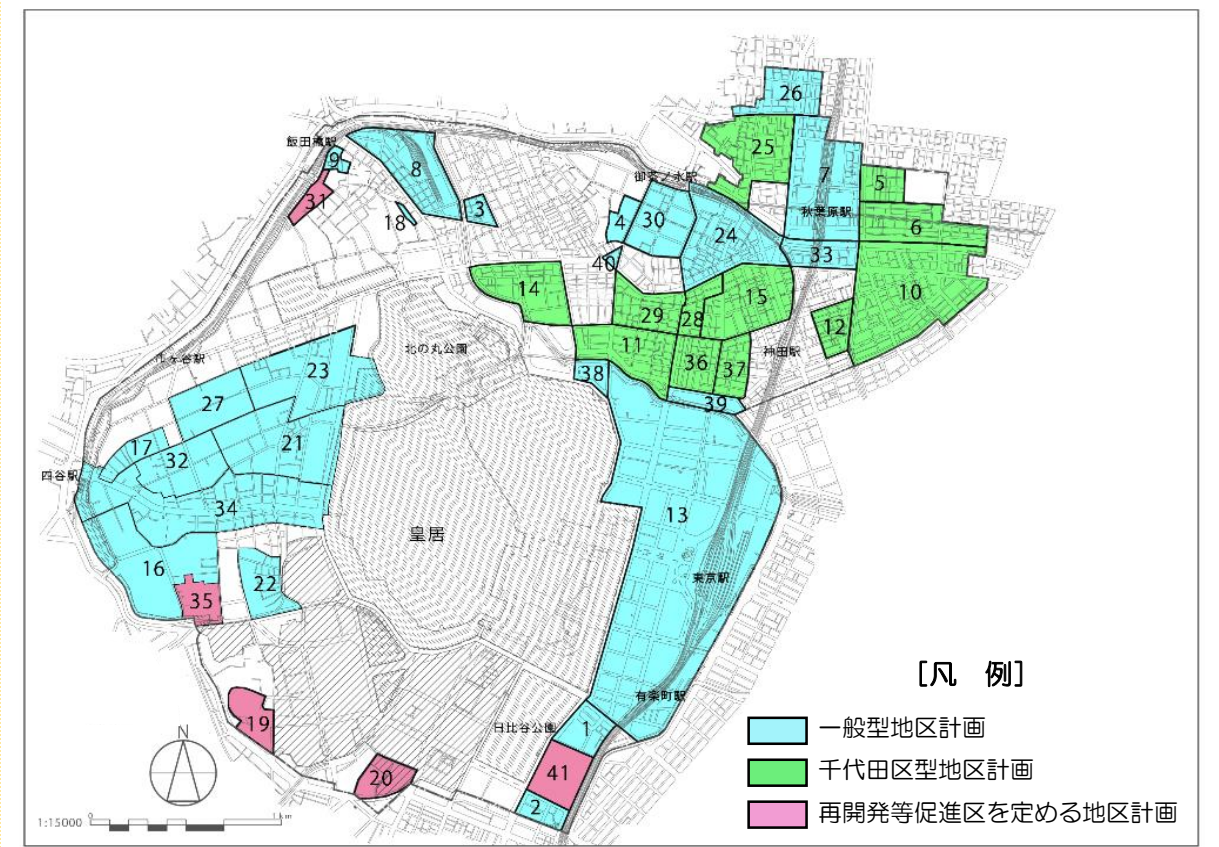
形態・意匠の制限



・周辺と調和した色や形に統一します

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。

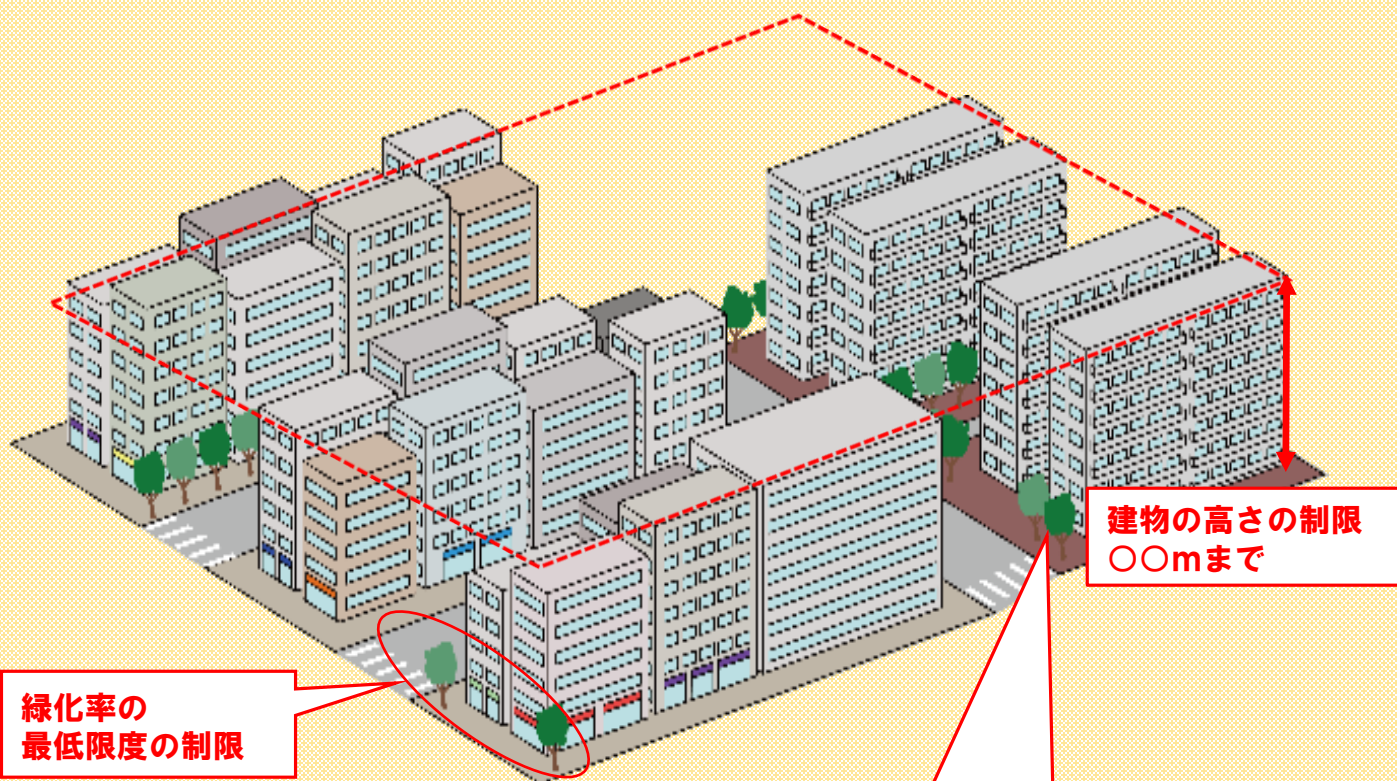


地 区 名		地 区 名		地 区 名	
1	有楽町日比谷地区	14	一ツ橋二丁目周辺地区	28	神田美土代町周辺地区
2	内幸町一丁目地区	15	中神田中央地区	29	神田錦町北部周辺地区
3	西神田三丁目北部地区	16	紀尾井町地区	30	神田駿河台東部地区
4	神田駿河台一丁目西部地区	17	六番町奇数番地地区	31	飯田橋駅西口地区
5	神田和泉町地区	18	飯田橋一丁目南部地区	32	二番町地区
6	神田佐久間町地区	19	永田町二丁目地区	33	神田須田町二丁目北部周辺地区
7	秋葉原駅付近地区	20	霞が関三丁目南地区	34	麹町地区
8	飯田橋二・三丁目地区	21	一番町地区	35	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

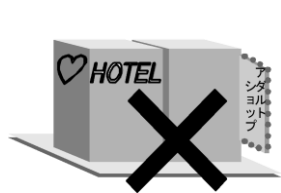
千代田区で定めている地区計画

● 一般型地区計画

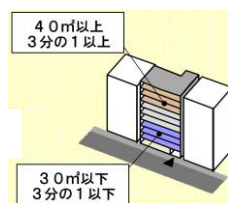
一般型地区計画は、地区計画の基本形となるもので、地区の特性にふさわしい良好な環境を形成・保全するため、主に規制を強化するものです。



用途の制限

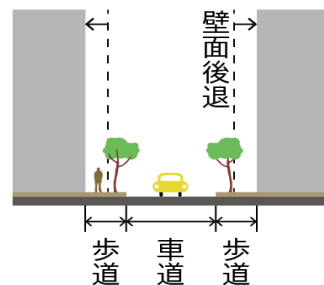


風俗営業の規制



ワンルーム
マンションの制限

壁面の位置の制限



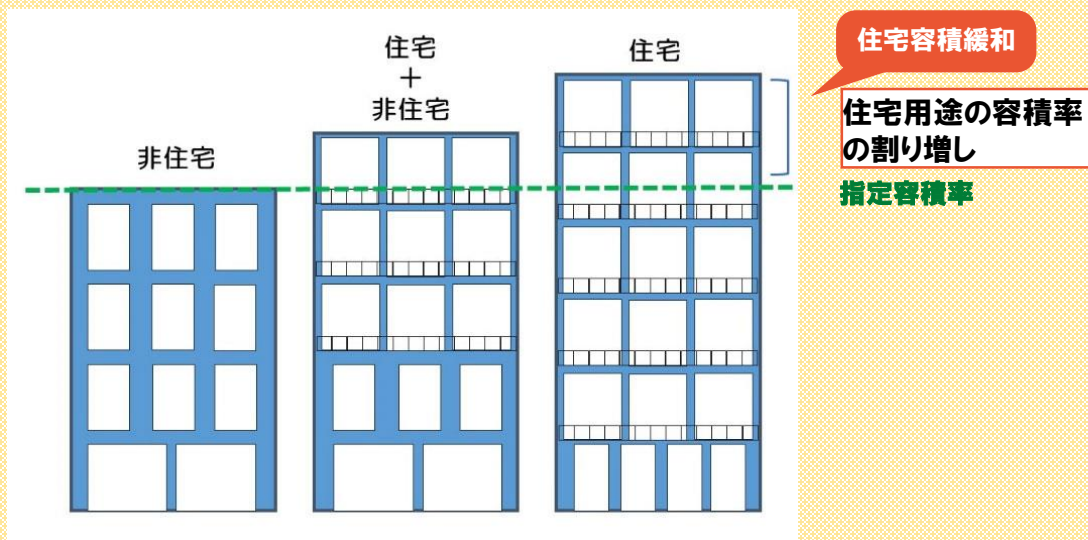
他にも建築物等の整備に係る制限として、【建物の形態や色彩、その他の意匠の制限】・【敷地面積の最低限度】・【容積率の最高限度】・【壁面後退区域における工作物の設置の制限】等がある。

千代田区で定めている地区計画

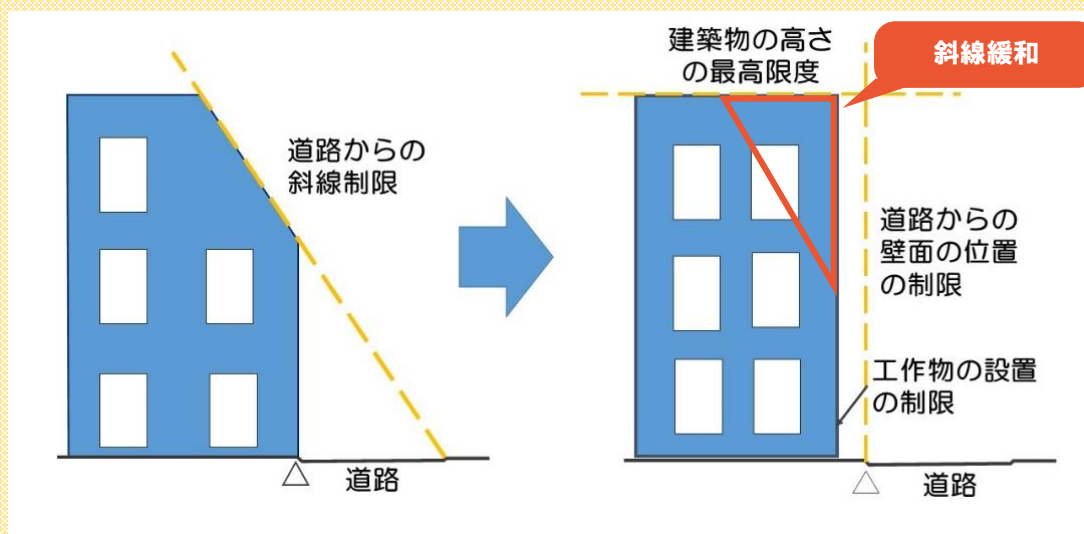
● 千代田区型地区計画

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



● 再開発等促進区を定める地区計画

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。

地区計画の導入事例

● 一般型地区計画

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



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



タワー飯田橋通り



専大通り周辺

地区計画の導入事例

● 千代田区型地区計画

● 事例3：岩本町東神田地区地区計画



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



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



神田警察通り



神田警察通り・本郷通り周辺