

地区計画の見直し方針（素案）

令和4年6月

千代田区

目 次

第1章	地区計画の見直し方針の概要	1
1-1	背 景	1
1-2	千代田区のまちづくり	8
1-3	地区計画の見直しの必要性	11
1-4	地区計画の見直し方針の意義・位置づけ	12
第2章	地区計画の効果検証・課題整理	13
2-1	用途誘導の検証	16
2-2	地区施設の創出	20
2-3	目標の進捗確認	27
2-4	効果検証のまとめ	35
2-5	今後の視点	36
第3章	地区計画の見直しの方針	37
3-1	基本的な考え方について	37
3-2	見直し方針について	38
第4章	実現への進め方	51
総 括		61

(1) 地区計画の歴史・概要

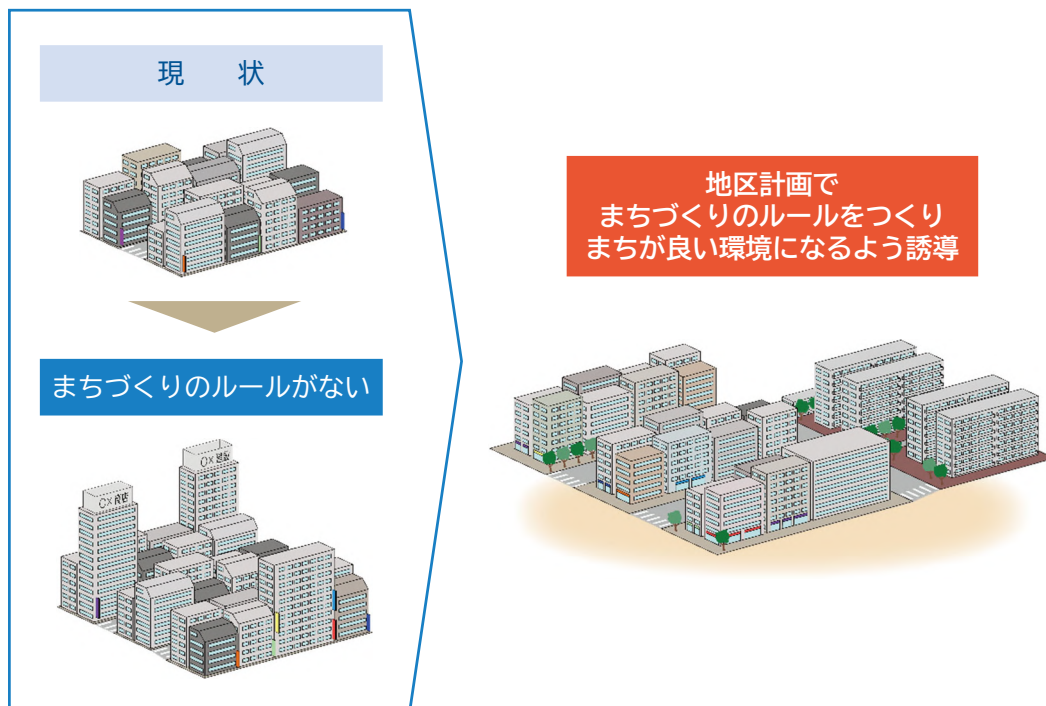
まちづくりは、国全体のルールである都市計画法で「土地利用の制限」を定め、建築基準法で「建築物の基準」を設けることで、良好なまちづくりがされてきました。

その中で、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、地区計画制度が創設されました。

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、地域ルールを設けることができる制度で、法律とは違い地区の住民で定められる柔軟な制度です。

*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。

■ 地区計画制度導入の背景



- ・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) 地区計画で定められる内容

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。

また、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。

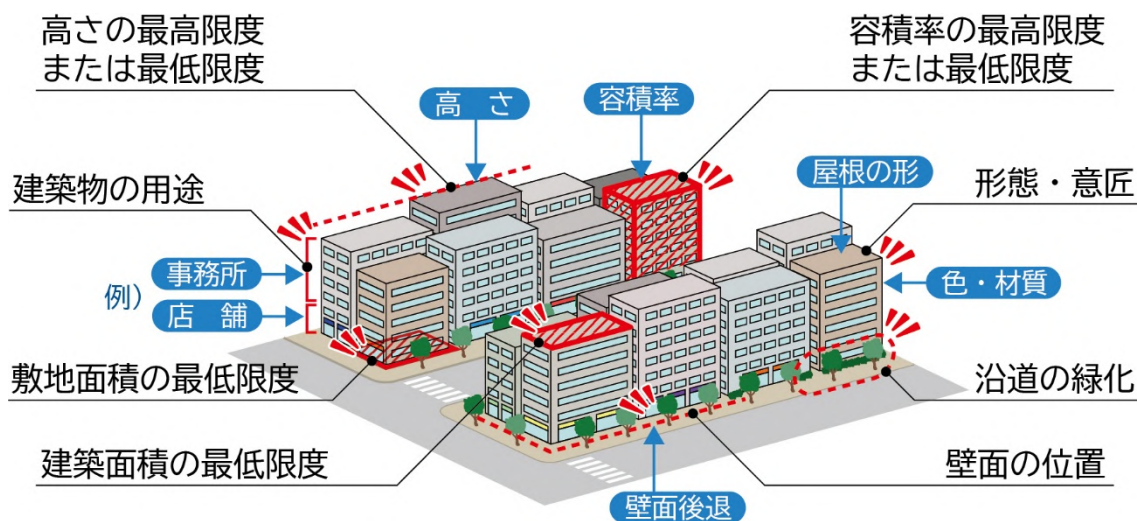
内容1 地区計画の方針：まちづくりの構想・基本方針

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けるか、**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、**建築物や土地利用等に関する必要なルール**を選んで定めることができます。

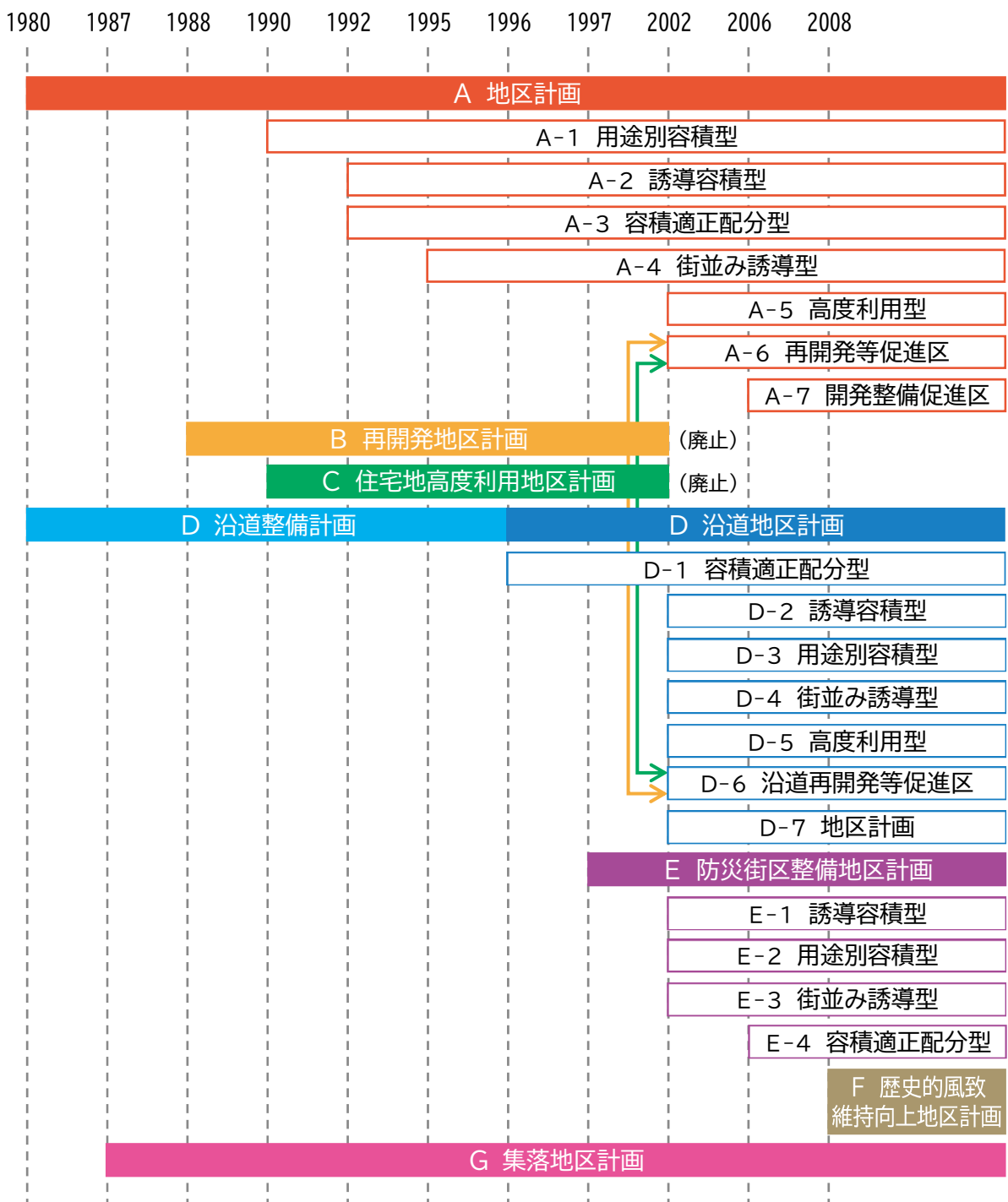
■ 地区計画で定められる主な内容（例）



(3) 地区計画の種類

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。

■ 地区計画制度の種類

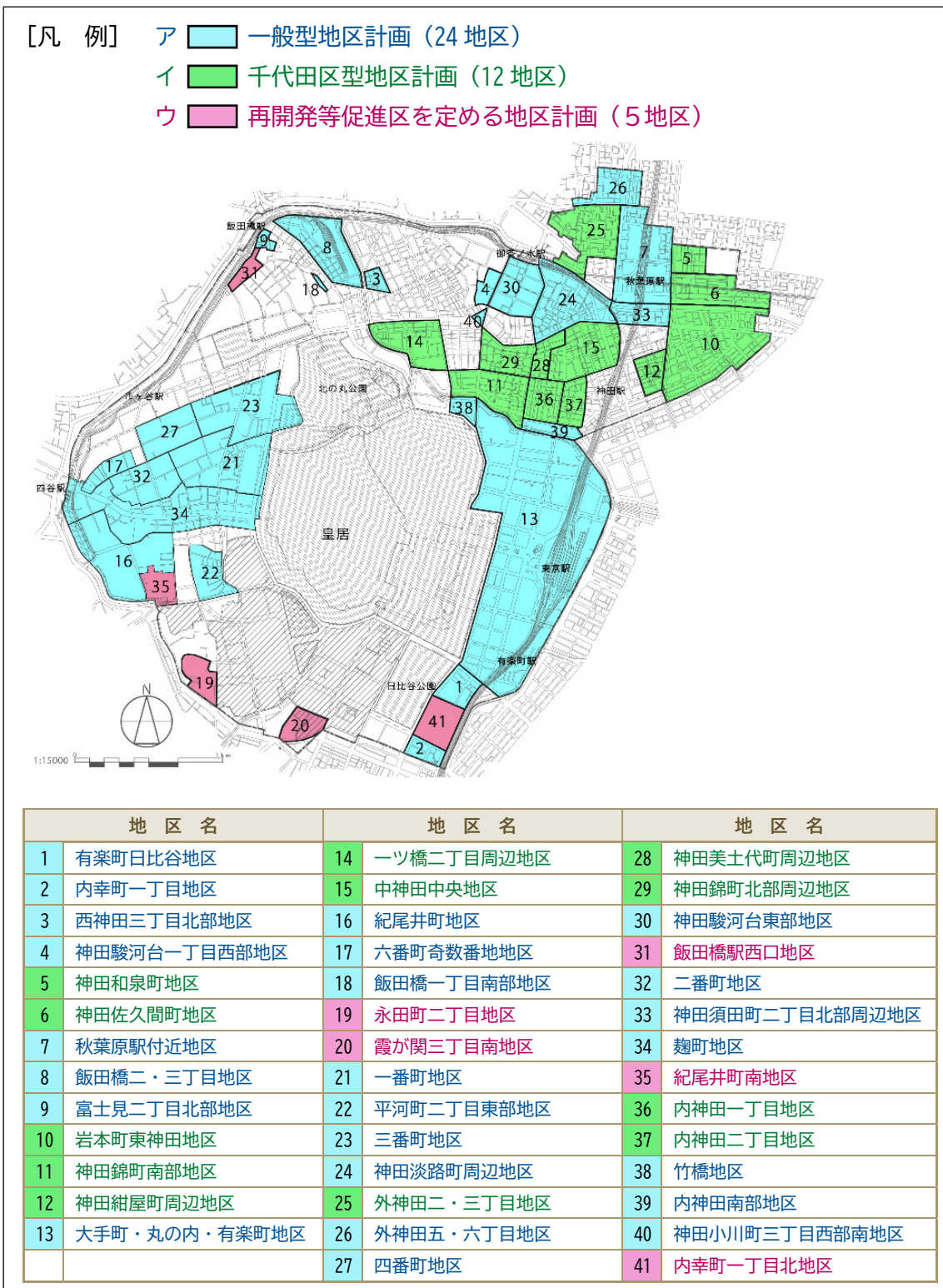




(4) 千代田区の地区計画

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、「**一般型地区計画**」、「**千代田区型地区計画**」、「**再開発等促進区を定める地区計画**」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



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（目的に合わせて、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）

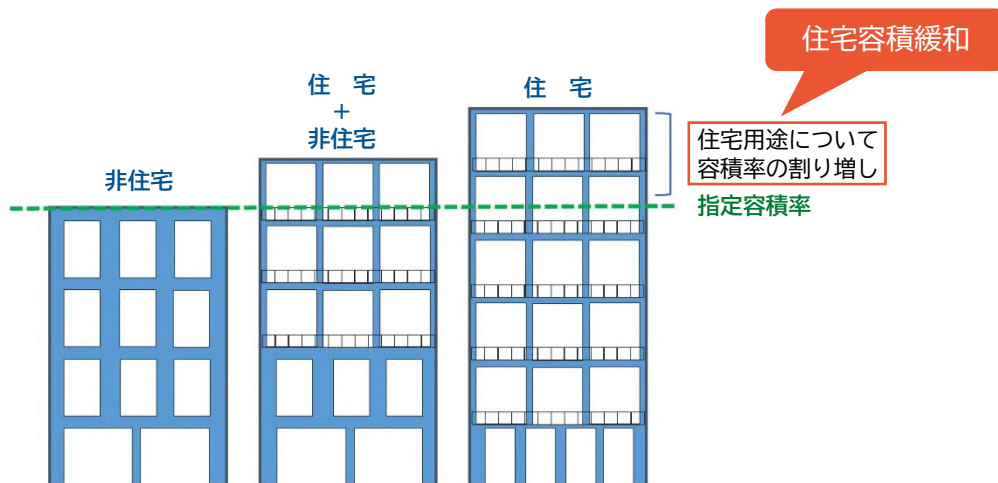
イ 千代田区型地区計画

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にしています。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

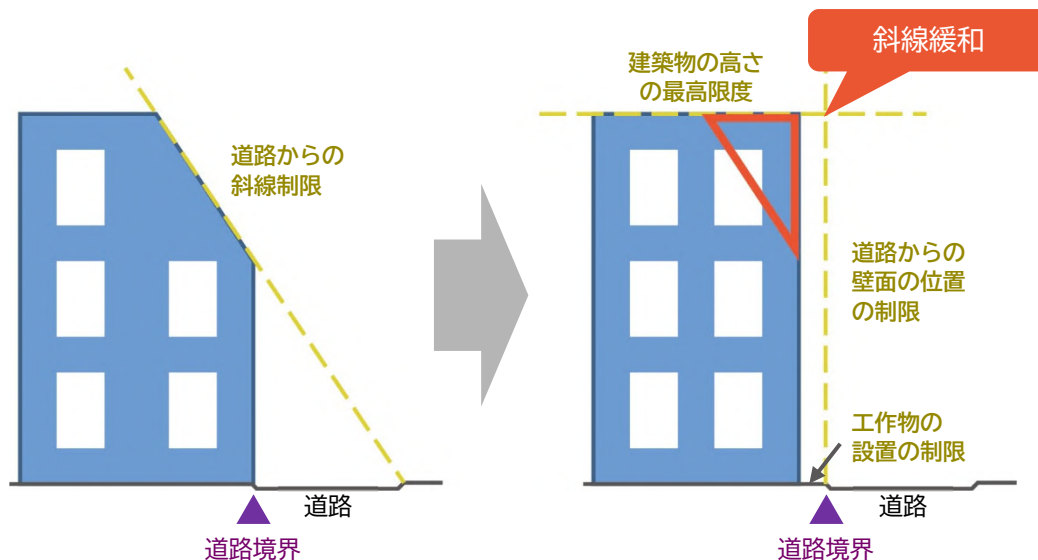




● 街並み誘導型

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る

なお、「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。

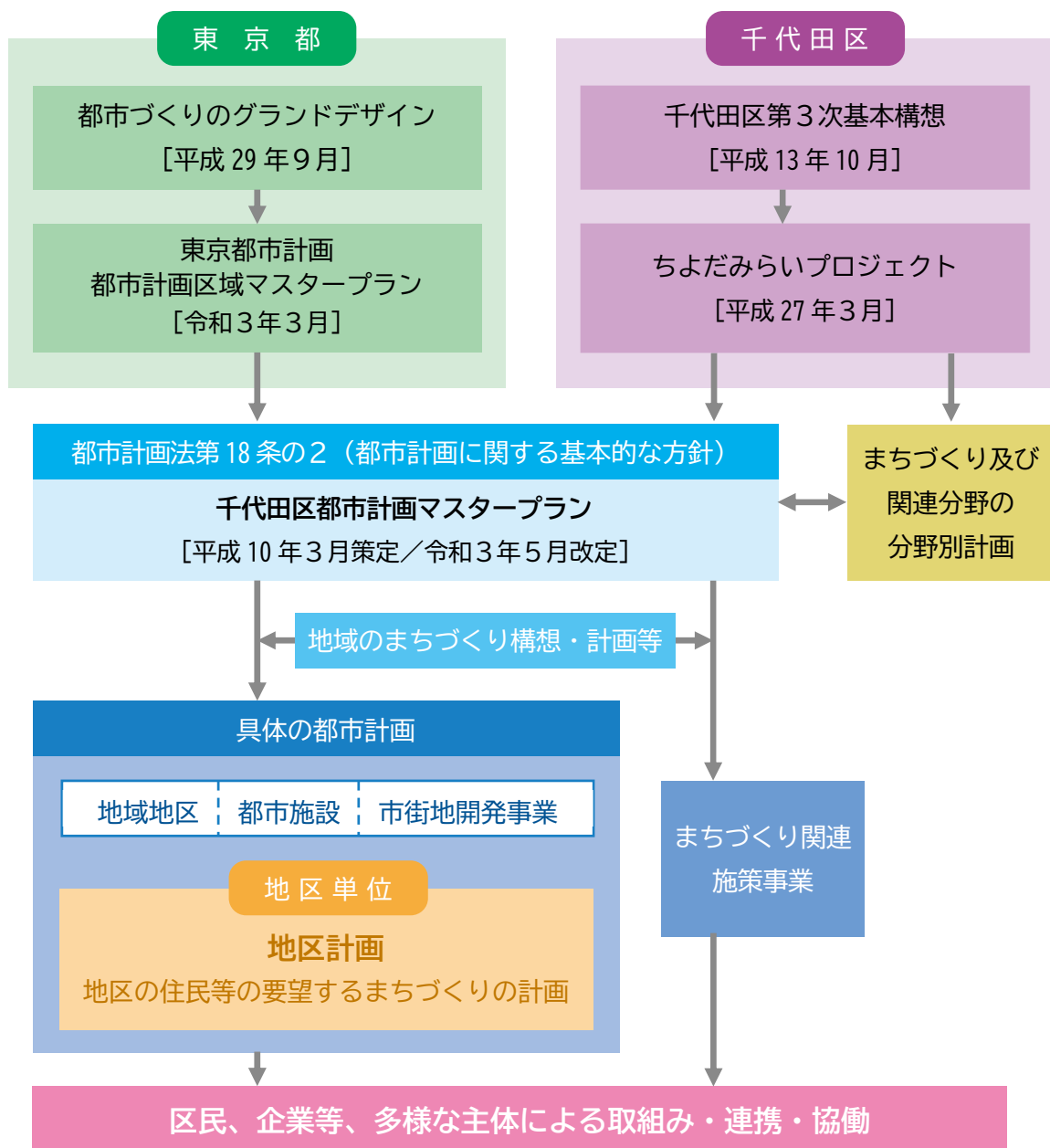
1-2 千代田区のまちづくり

(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

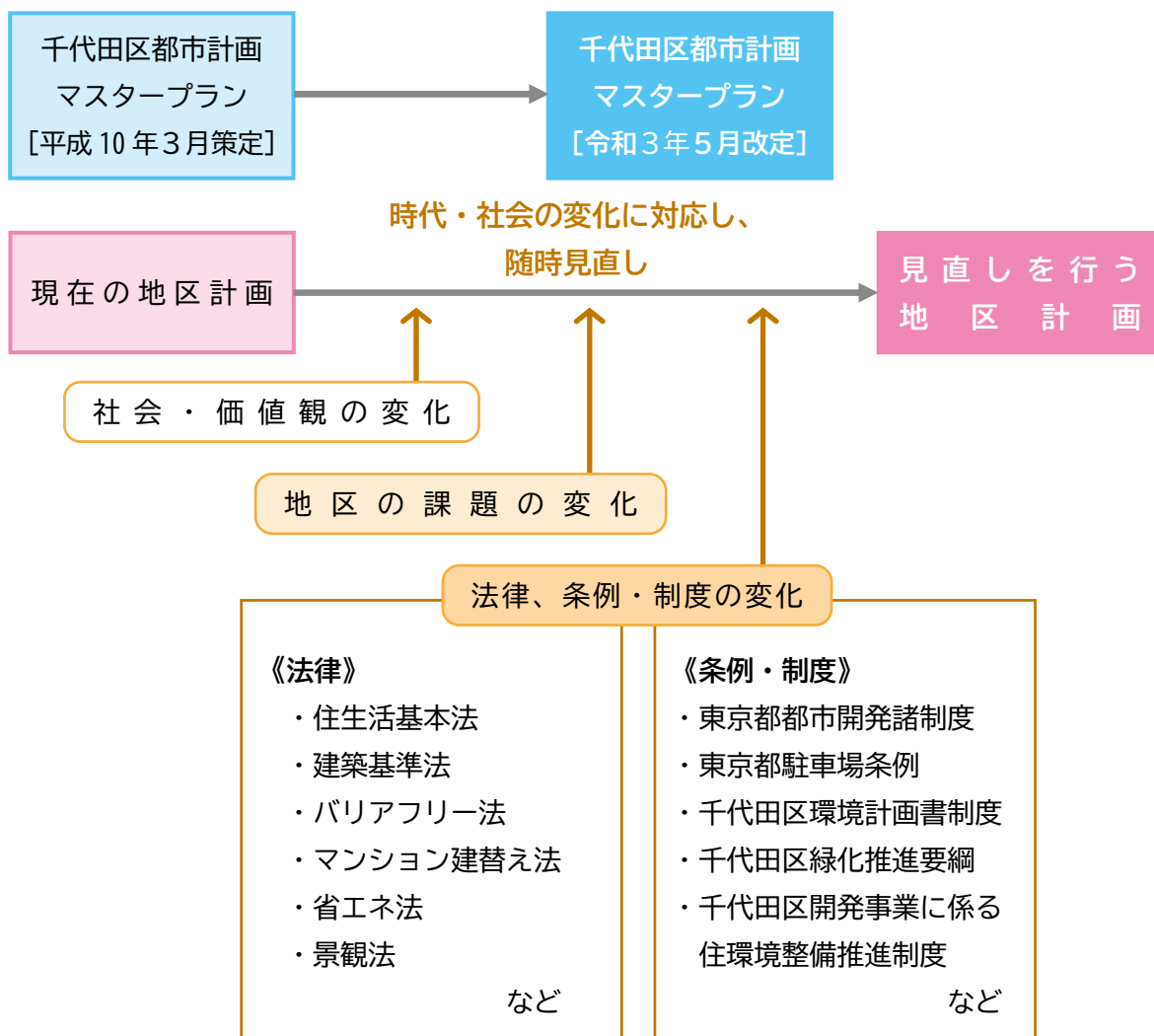


1-3 地区計画の見直しの必要性

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。

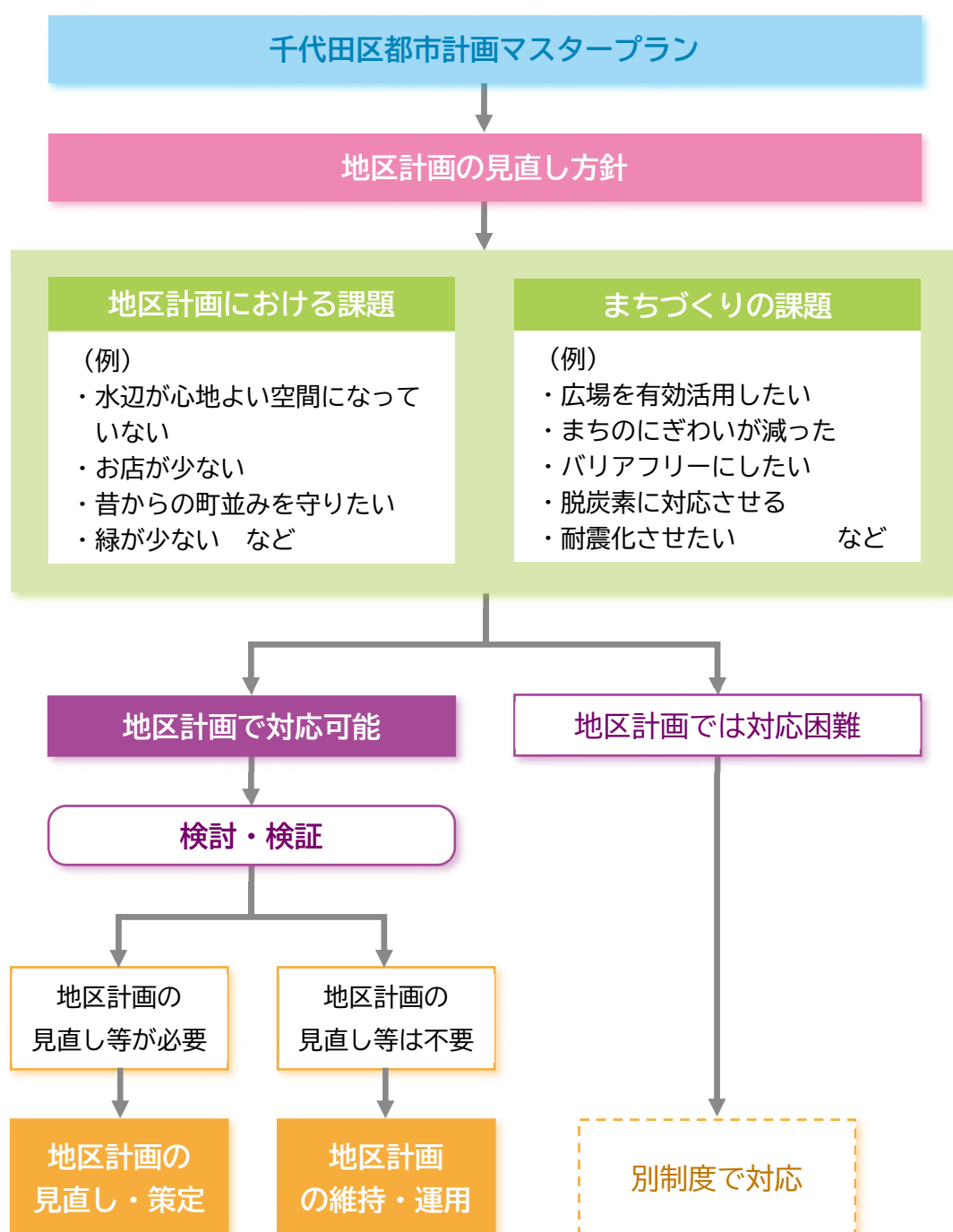
このような背景の中で、改定された都市計画マスタープランが描く将来像「つながる都心」の実現を目指して、地区計画においても新たな地域課題に対応していけるよう、地域と連携しながら見直しを検討していく必要があります。



1-4 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。

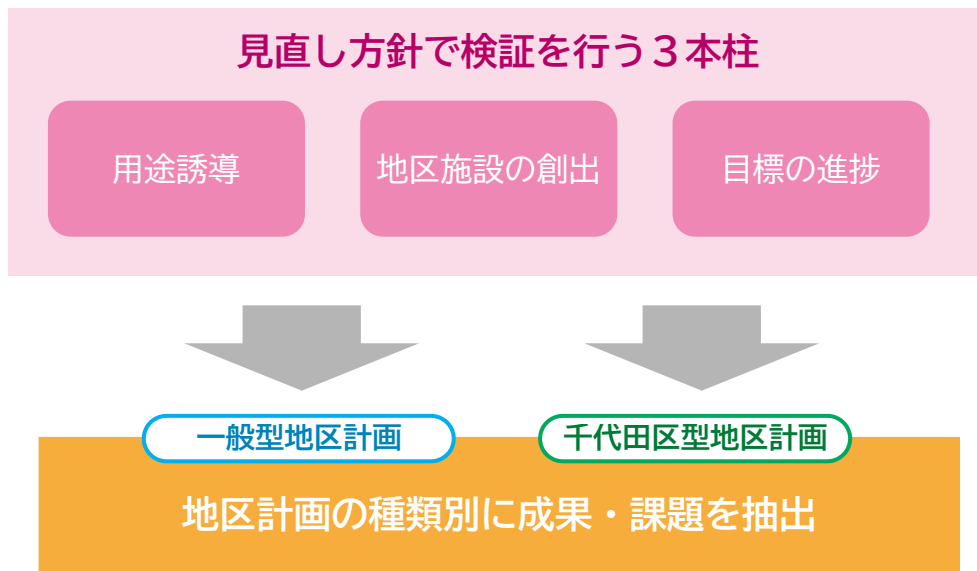




本章では、平成10年に千代田区都市計画マスタープランが策定されて以降に決定された現在の地区計画が、地区のまちづくりにどのような効果を及ぼしたのかを「用途誘導」「地区施設の創出」「目標の進捗」の3点から検証します。

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

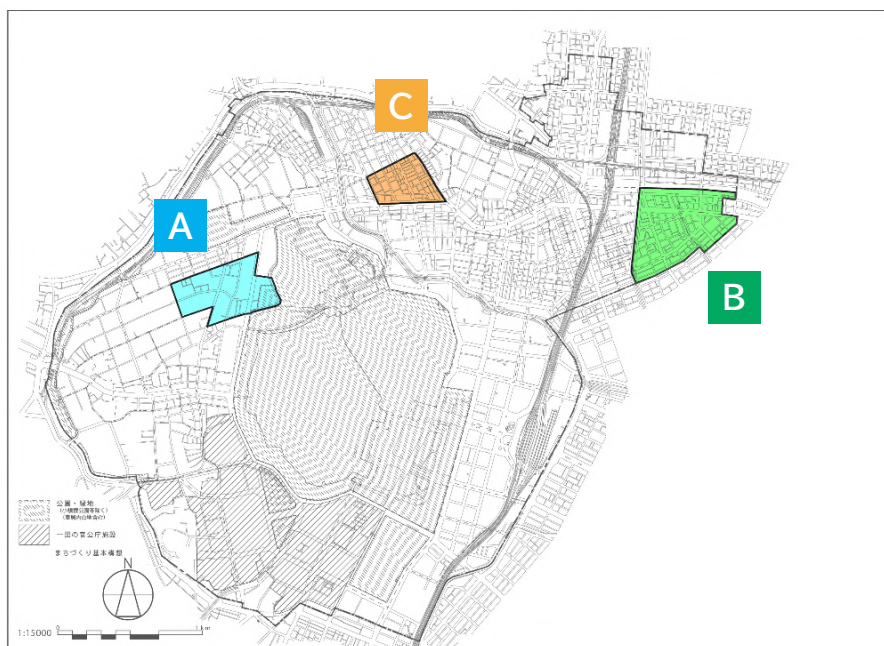
- ① 地区計画が策定され、長い期間が経過した地域
 - ② 建て替わり等による機能更新が進んでいる地域
- ※ 選定基準によるものとは別途比較検討を行うため、地区計画のない地域も検証

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。

■ 検証地区の一覧

地区計画の種類・名称	区域面積	用途地域	地区計画の目標
<p>一般型地区計画</p> <p>A 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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
<p>千代田区型地区計画</p> <p>[街並み誘導型 + 用途別容積型]</p> <p>B 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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
<p>地区計画のない地域</p> <p>C 神田神保町 一・二丁目の一部</p>	約 12ha	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 ・第二種文教地区 ・第四種中高層階住居専用地区 	

■ 検証地区の位置図





A 【三番町地区】

一般型地区計画

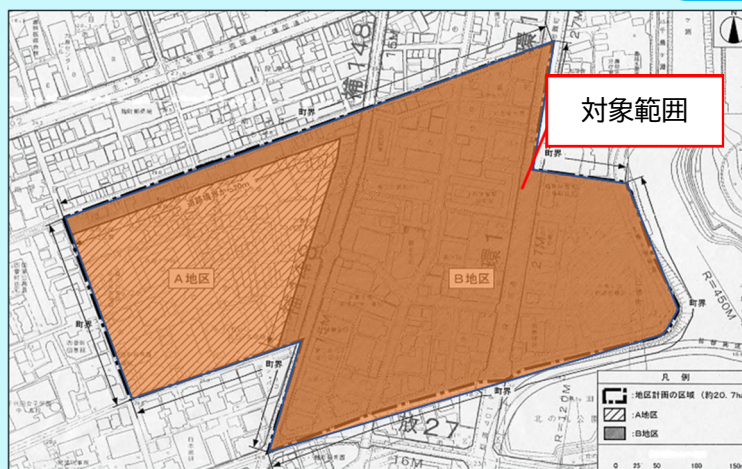
全体面積

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

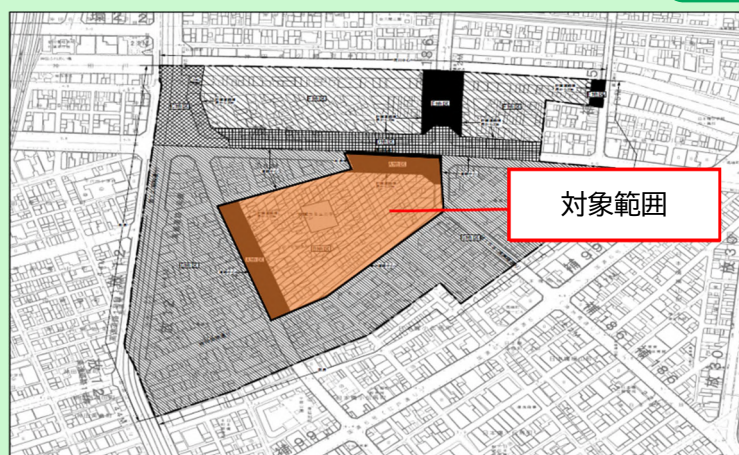
データ分析対象は、

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 神田神保町一丁目・二丁目

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



2-1 用途誘導の検証

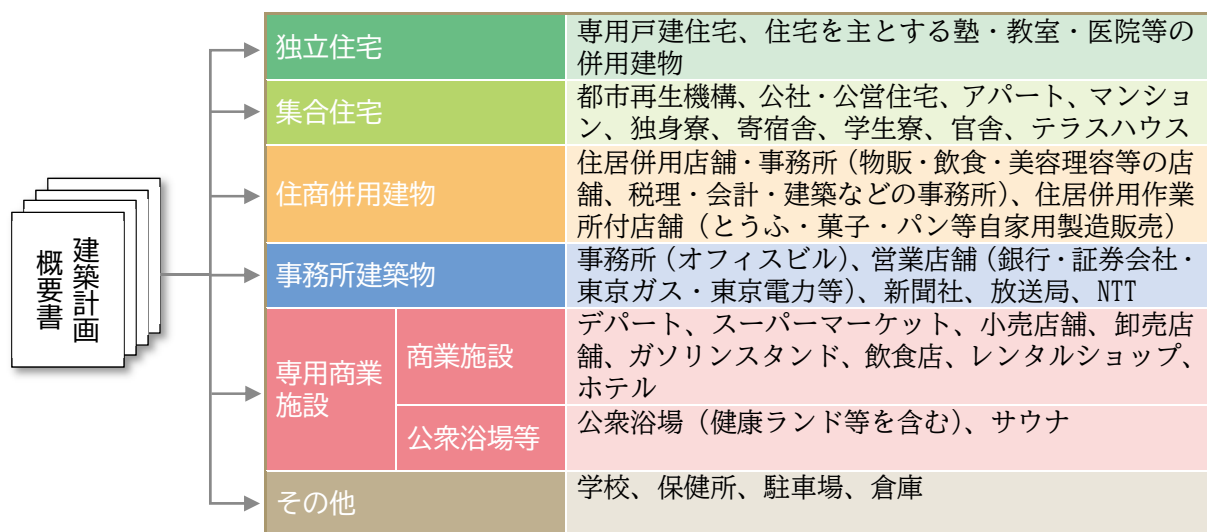
地区計画により用途を細かく制限することで、用途の混在を解消し、地区内にふさわしくない建築物の立地を防ぎ、特定の用途の建築物を誘導することができます。この用途誘導について、3地域の比較を行い、地区計画による用途誘導の成果・課題等について検証します。

● 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。



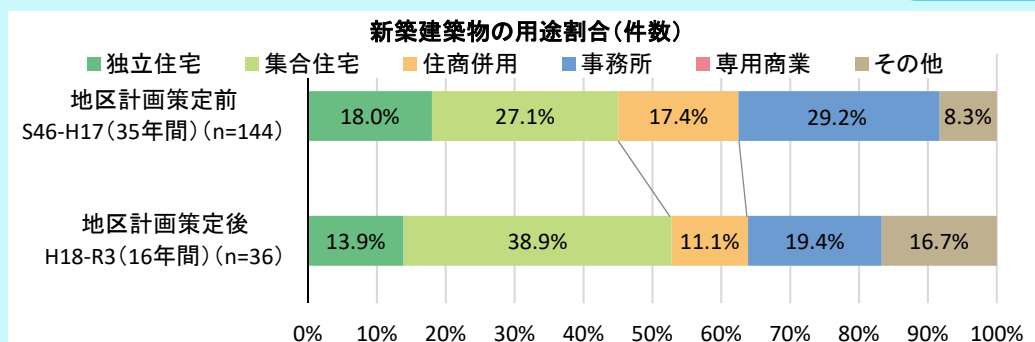


(1) 地区計画策定前後の新築建築物の用途の変遷（件数の割合）

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一丁目・二丁目については、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

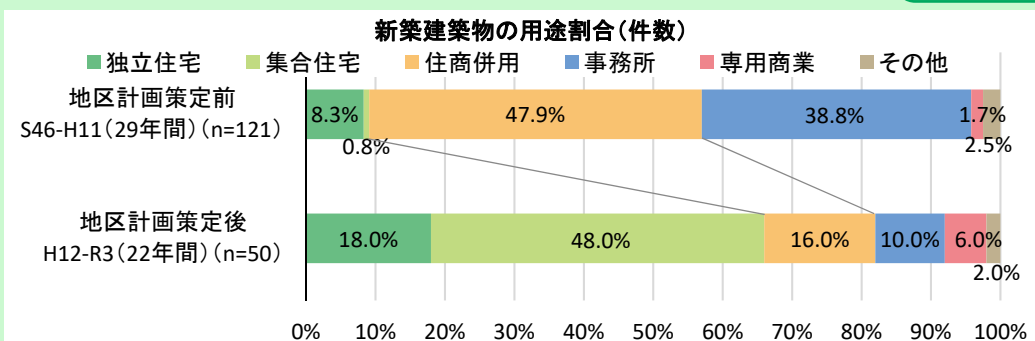


※グラフの割合は、新築建築物の用途割合変化であり、現況建物の用途割合変化を示すものではありません。

- ・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

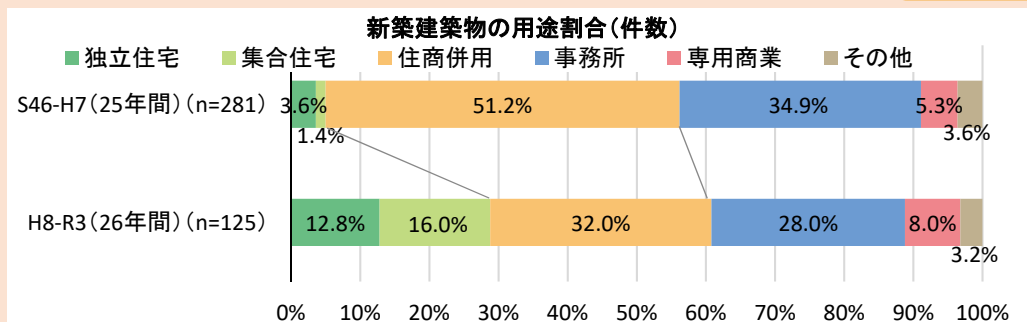


※グラフの割合は、新築建築物の用途割合変化であり、現況建物の用途割合変化を示すものではありません。

- ・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 神田神保町一丁目・二丁目

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。

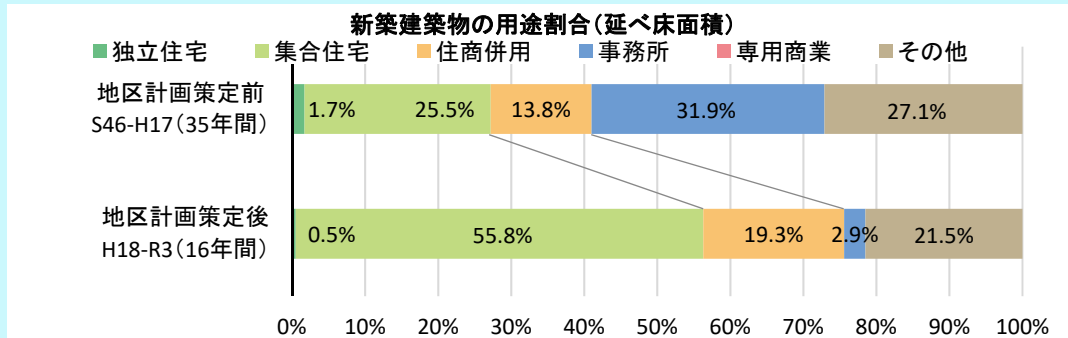
- ・後半年で、新築建築物の事務所の割合は減っていますが、他の2地区に比べて割合は高く、事務所と専用商業を合わせて4割近くあります。

(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

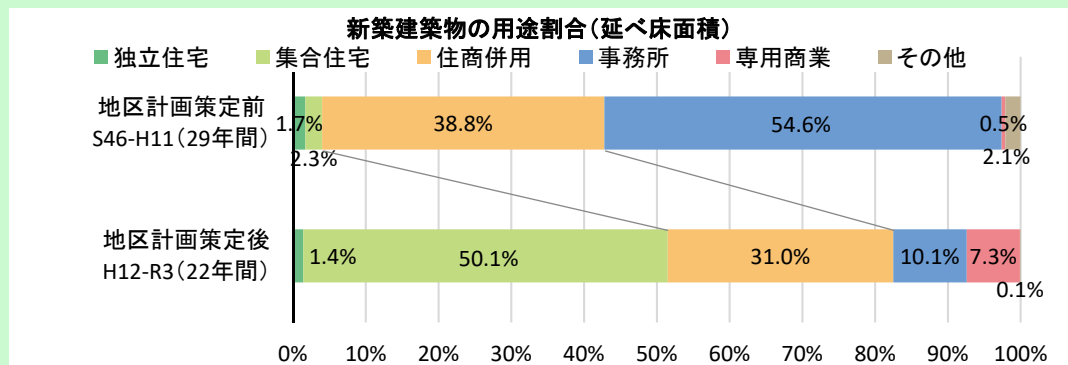


※グラフの割合は、新築建築物の用途割合変化であり、現況建物の用途割合変化を示すものではありません。

- ・地区計画策定後、住商併用を含めて住宅用途の割合が75.6%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に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

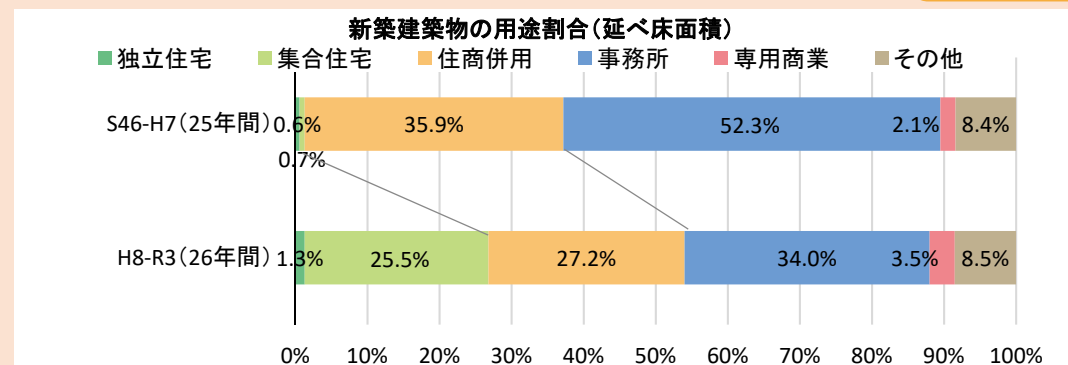


※グラフの割合は、新築建築物の用途割合変化であり、現況建物の用途割合変化を示すものではありません。

- ・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 神田神保町一丁目・二丁目

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。

地区計画の種類・名称	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	専用商業の割合
A 一般型地区計画 【三番町地区】	27.2% ↓ 56.3%	13.8% ↓ 19.3%	41.0% ↓ 75.6%	31.9% ↓ 2.9%	0.0% ↓ 0.0%
B 千代田区型地区計画 【岩本町東神田地区】	4.0% ↓ 51.5%	38.8% ↓ 31.0%	42.8% ↓ 82.5%	54.6% ↓ 10.1%	0.5% ↓ 7.3%
C 地区計画のない地域 神田神保町一・二丁目	1.3% ↓ 26.8%	35.9% ↓ 27.2%	37.2% ↓ 54.0%	52.3% ↓ 34.0%	2.1% ↓ 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。

2-2 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、区長が敷地の形態上、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>1,000 m²以上の敷地</u> 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 <u>道路境界線までの距離を2m以上</u> とする。 2 <u>2,000 m²以上の敷地</u> に建築する建築物の外壁等の面から <u>隣地境界線までの距離を2m以上</u> とする。	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 【岩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</u> とする。 (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

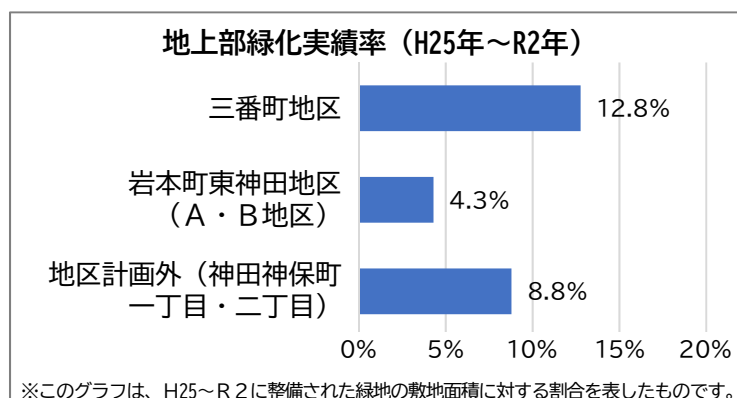
緑化計画書の 250 m²以上の敷地面積を対象とし、敷地面積とそれに対する緑化面積をそれぞれ合計し、緑化面積合計を敷地面積合計で除した値（緑化率）で検証します。緑化面積については、地上部のみの面積と、地上部と建築物上をあわせた面積で検証します。



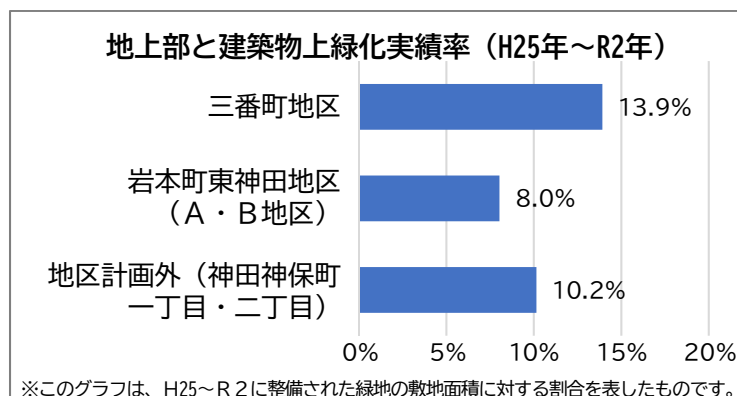
$$\text{地上部緑化実績率 (\%)} = \frac{\text{地上部緑化面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

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

■ 地上部のみの緑化実績率



■ 地上部と建築物上の緑化実績率



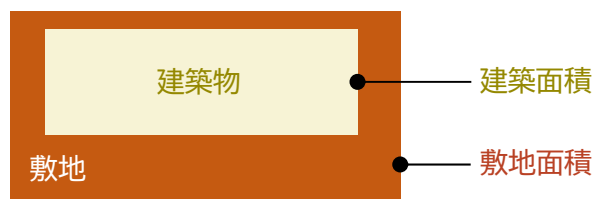
- ・地上部のみの緑化率をみると、三番町地区は岩本町東神田地区や神田神保町一丁目・二丁目と比べて緑化の実績が高いことがわかります。
- ・建築物上の緑化含めた緑化率をみると、岩本町東神田地区は、建築物の上の緑化の実績が高いことがわかります。

(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

- ・建築物を真上から見たとき、建築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。

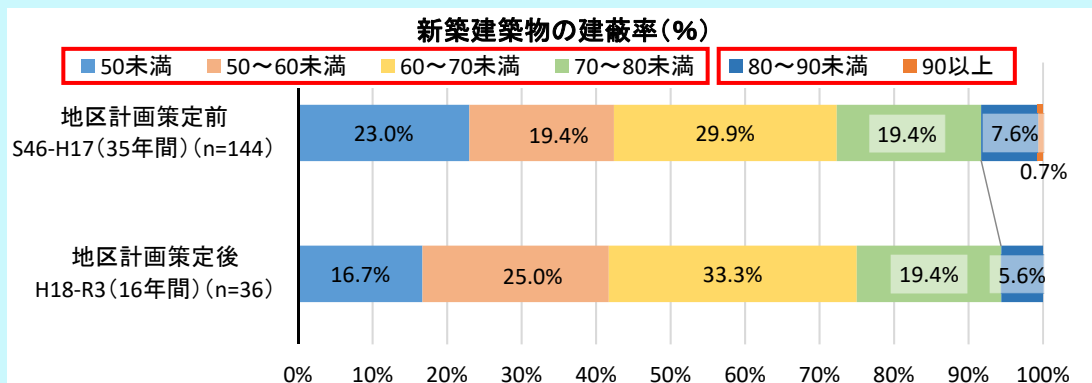
用途地域	指定建蔽率	(A) 防火地域内で耐火建築物	(A) 準防火地域内の耐火建築物もしくは準耐火建築物	(B) 特定行政庁の指定する角地等の場合	(A)及び(B)を同時に満たす場合
第一種住居地域 第二種住居地域	60%	70%	70%	70%	80%
	80%	制限なし	90%	90%	制限なし
商業地域	80%	制限なし		90%	制限なし



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

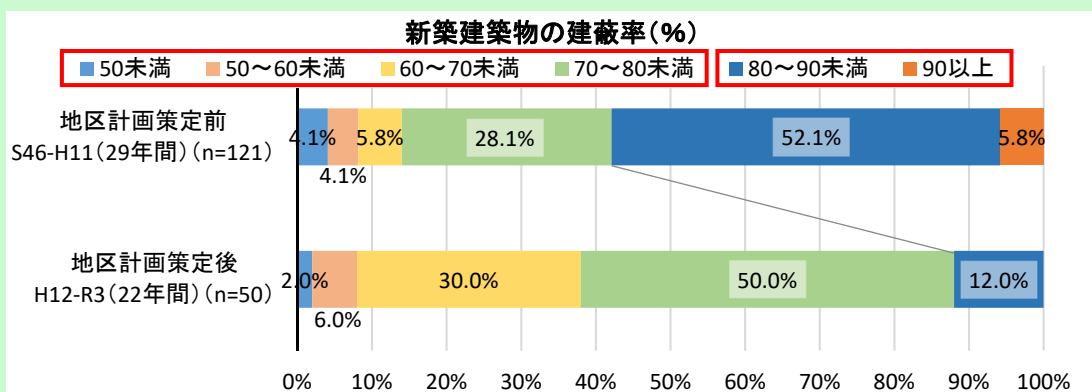


※グラフの割合は、新築建築物の建蔽率割合変化であり、現況建物の建蔽率割合変化を示すものではありません。

・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

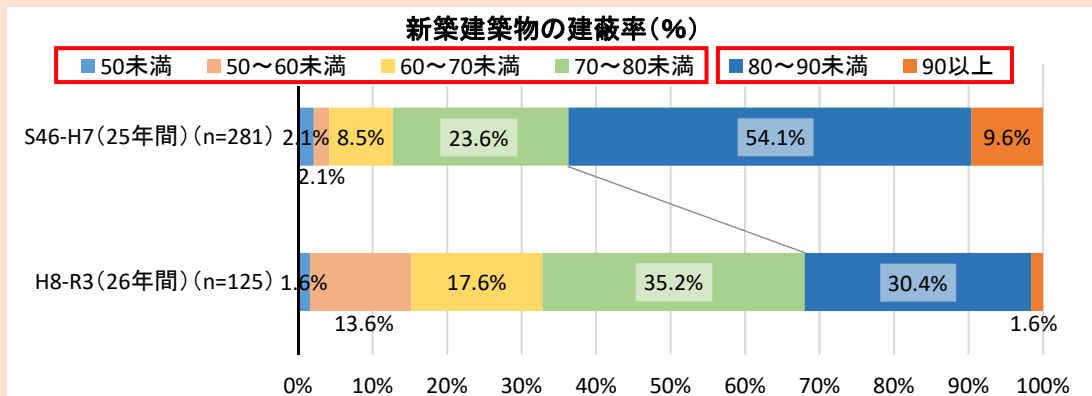


※グラフの割合は、新築建築物の建蔽率割合変化であり、現況建物の建蔽率割合変化を示すものではありません。

・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 神田神保町一丁目・二丁目

地区計画のない地域



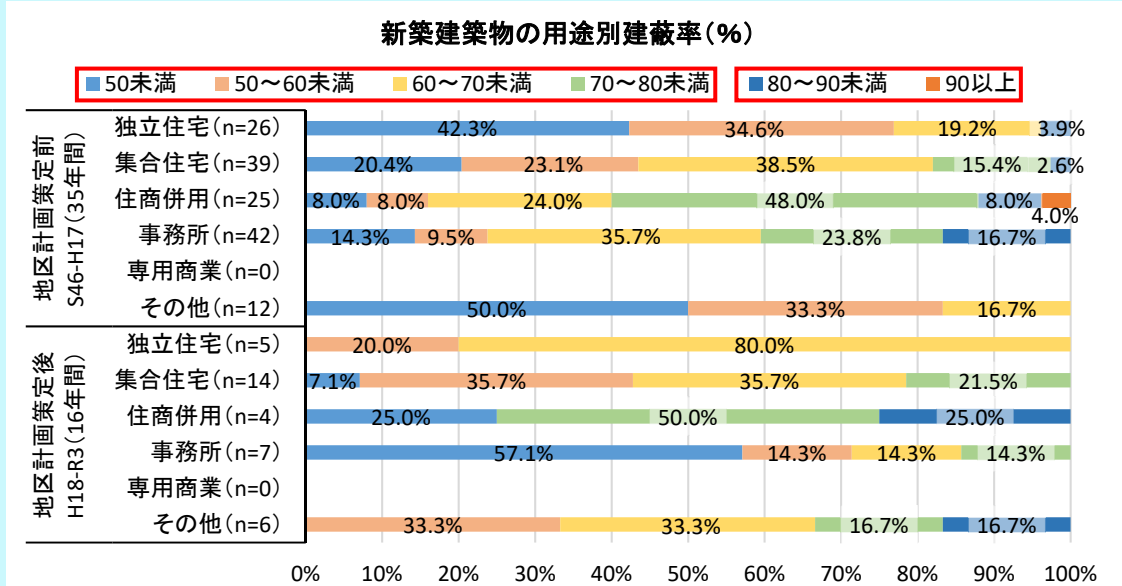
※グラフの割合は、新築建築物の建蔽率割合変化であり、現況建物の建蔽率割合変化を示すものではありません。

・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

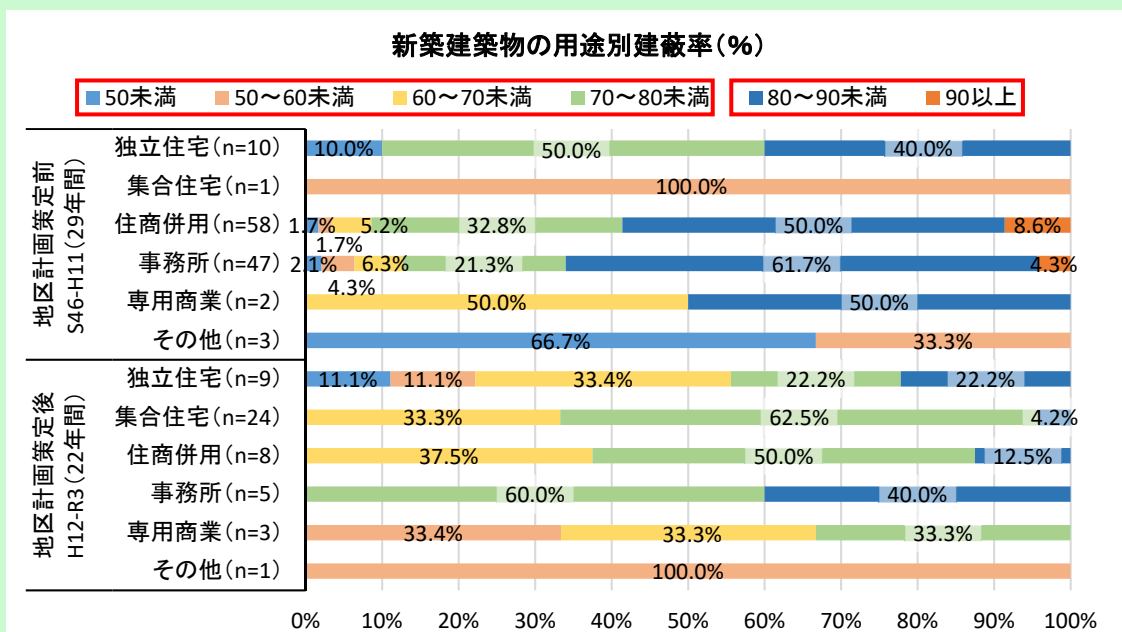


※グラフの割合は、新築建築物の建蔽率割合変化であり、現況建物の建蔽率割合変化を示すものではありません。

- ・ 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



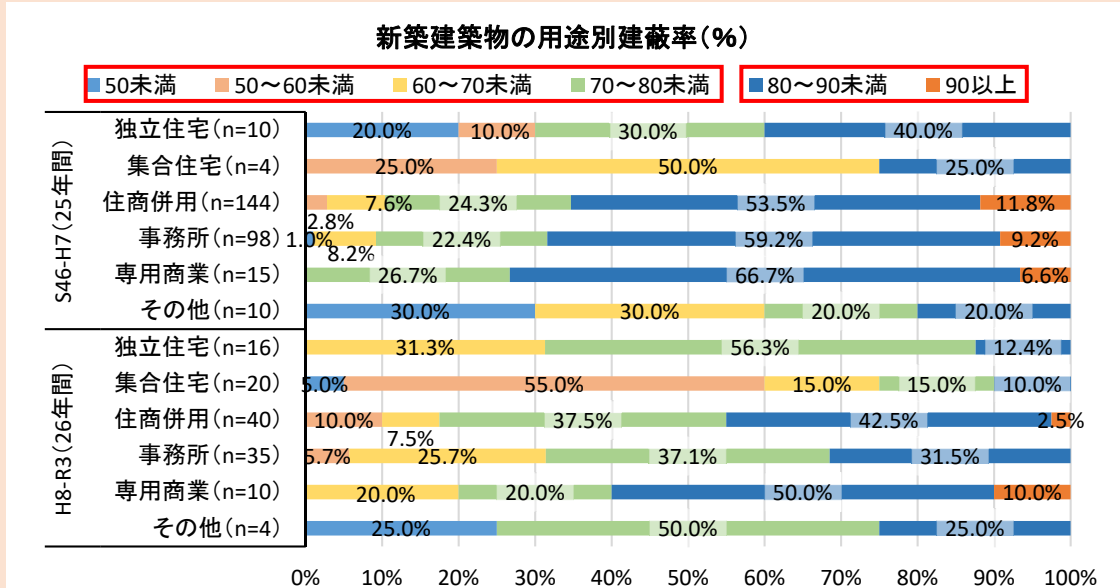
※グラフの割合は、新築建築物の建蔽率割合変化であり、現況建物の建蔽率割合変化を示すものではありません。

- ・ 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 神田神保町一丁目・二丁目

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、現況建築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	80%		500%	なし			5.6%	52.7%
B 【岩本町 東神田地区】	商業地域	80%		600%	+120% (上限700%まで)	4.3%	8.0%	57.9%	33.9%
		80%		700%	+120% (上限750%まで)			12%	80%
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%

(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りますが、敷地いっぱい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。



2-3 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》

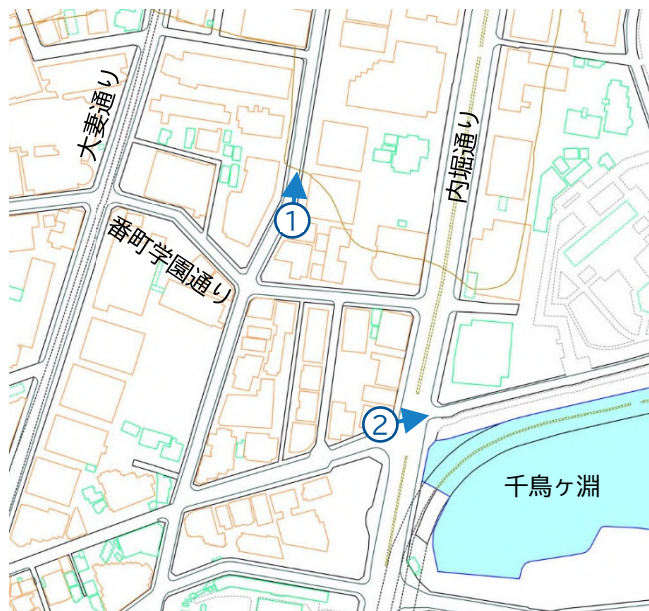
■ 地区計画の目標

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。
目標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。
目標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。
目標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



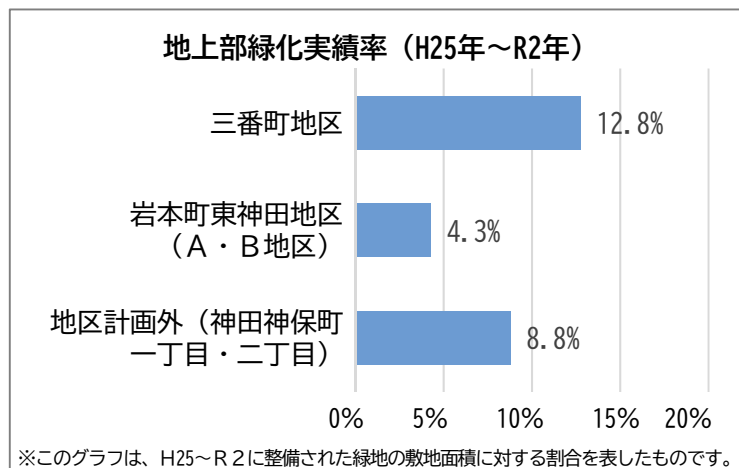
- 建築物の高さの最高限度が50mに設定され、中高層の街並みが形成されています。
- また、刺激的な色彩、景観風致を損ねるものが制限されていることで良好な景観となっています。

イ 目標2の検証

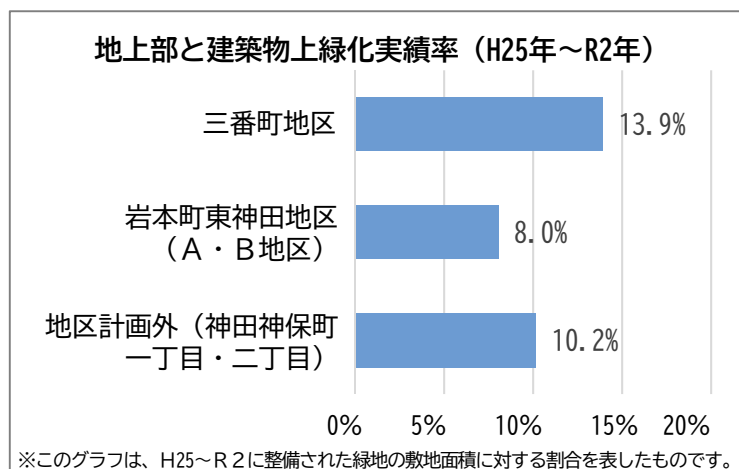
● 緑化面積の比較による検証

- ・ 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す。
- ・ 緑化実績率について21ページの結果を再掲します。

■ 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



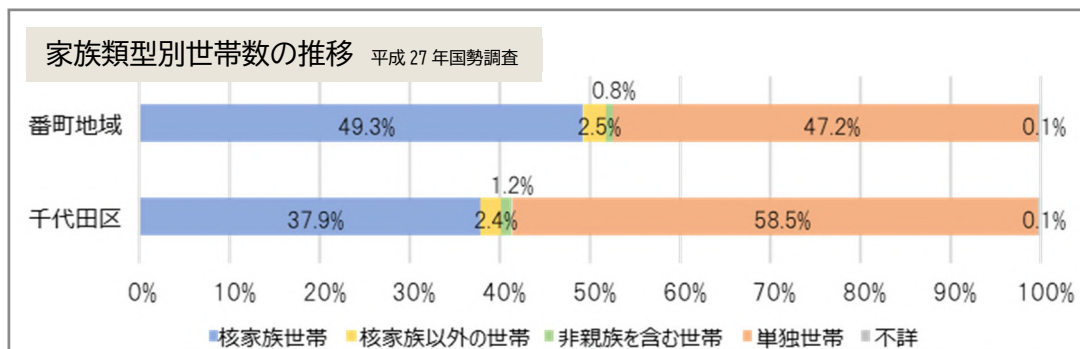
➤ 地上部だけの緑化実績率をみると、三番町地区は岩本町東神田地区や神田神保町一丁目・二丁目と比べて緑化の実績が高いことがわかります。



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す。



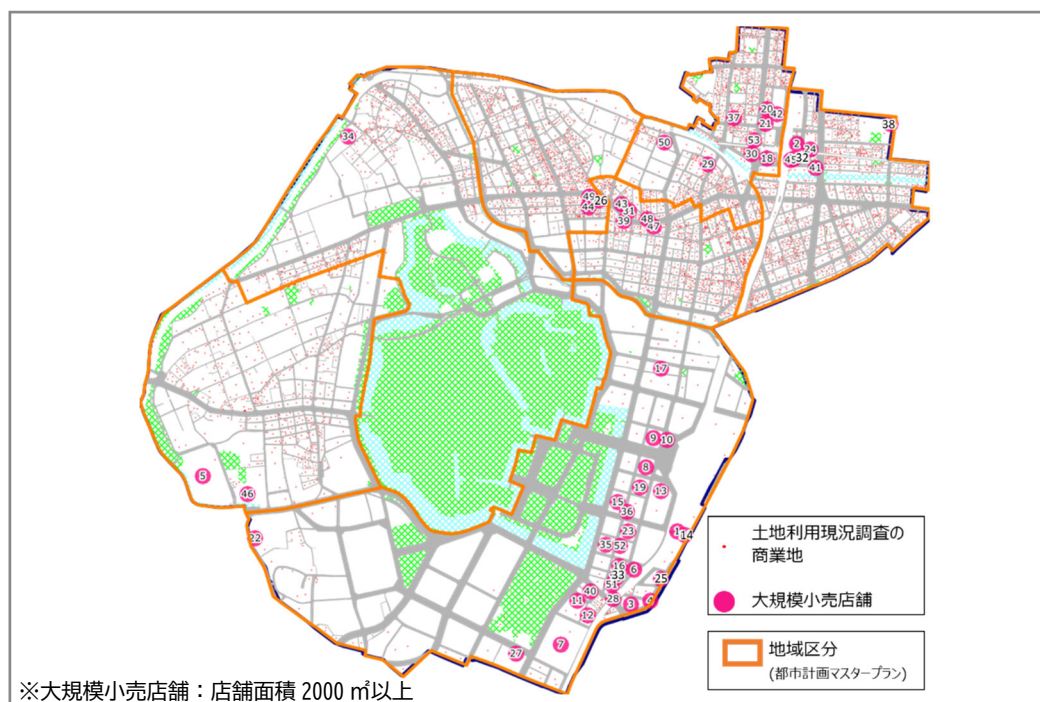
出典：千代田都市づくり白書データ編

- ▶ 番町地区全体において、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。
- ▶ 17から18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

・「千代田区ウォーカブルまちづくり戦略【資料編】」の「大規模小売店舗」から検証します。



出典：千代田区ウォーカ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

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。
目標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。
目標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

- ▶17から18ページで検証したように、住宅床の割合が大きくなり増え、住宅供給が誘導されたと考えられます。
- ▶平成16年には、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



地区計画策定前の建築物
(斜線規制あり)

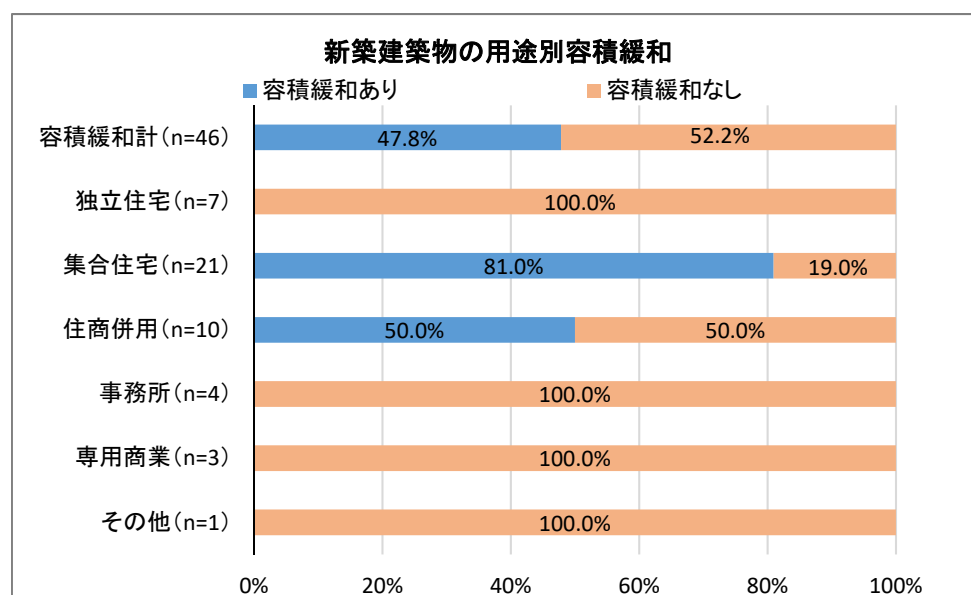
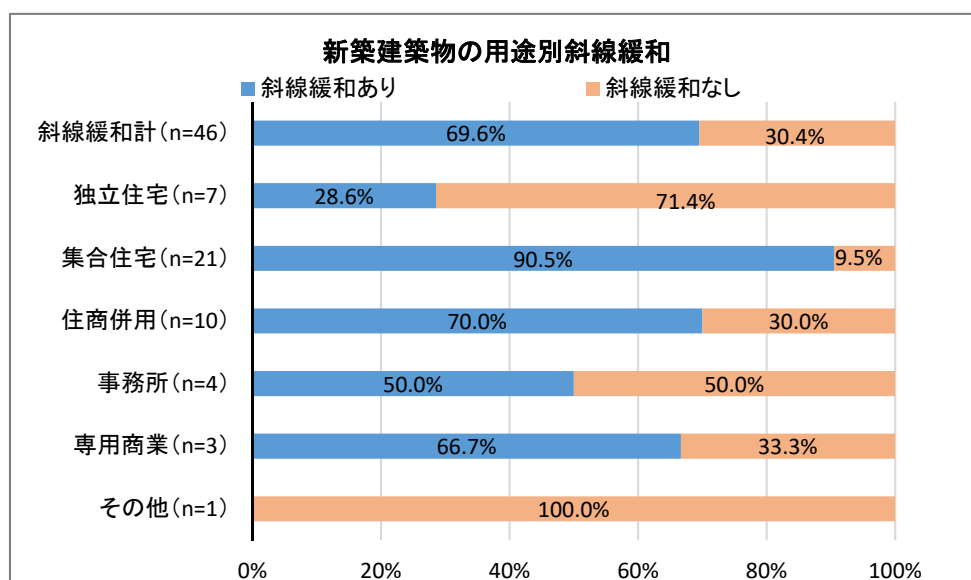
地区計画策定後の建築物
(斜線緩和・容積緩和)

- ▶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ことがわかります。



● 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。

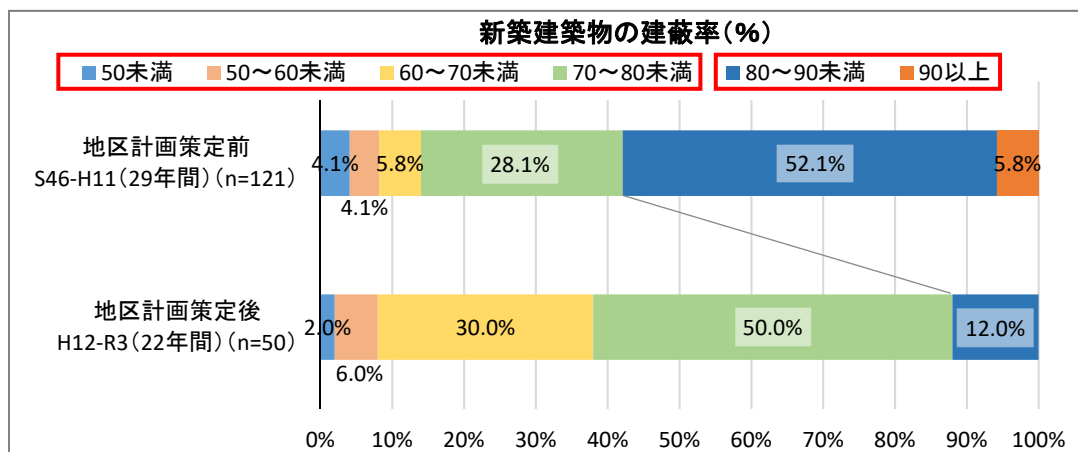


- ▶ 集合住宅では、約80%の新築建築物が、斜線緩和と容積緩和を利用しています。
- ▶ また住商併用でも、約50%の新築建築物が、斜線緩和と容積緩和を利用しています。
- ▶ 斜線緩和については、事務所や専用商業でも50%の新築建築物が利用しています。
- ▶ 千代田区型地区計画により、土地の高度利用による適正な都市機能の更新が図られていることがわかります。

ウ 目標3の検証

● 新築建築物の建蔽率の変化による検証

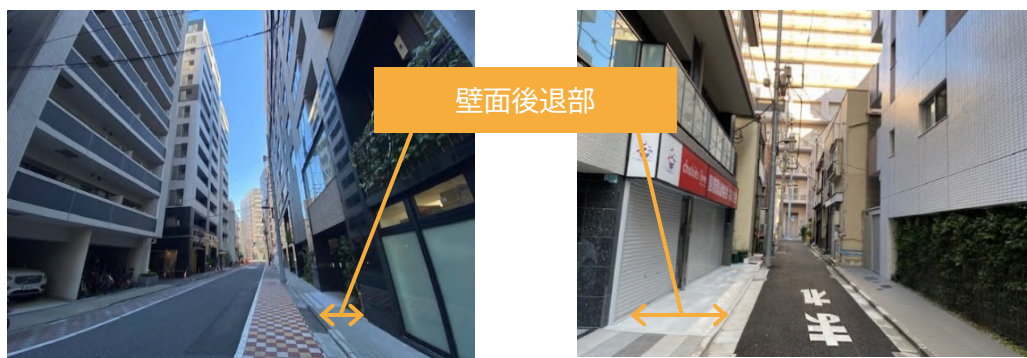
- ・ 地区計画策定前後での新築建築物の建蔽率の変化を検証します。
- ・ 建蔽率の詳細については、22ページを参照してください。



※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。

● 街並みの確認による検証



- 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。

● 緑化の実績による検証

- 21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。



2-4 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

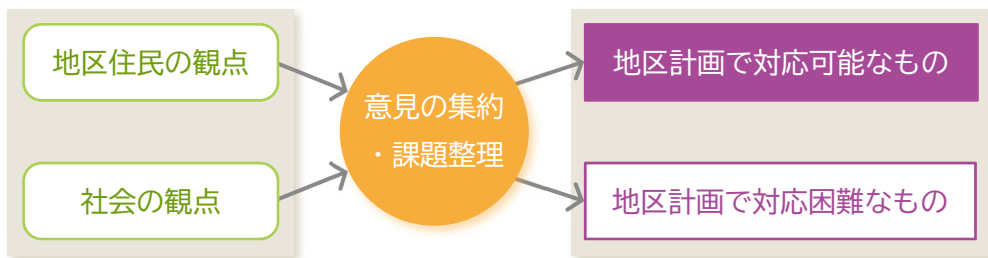
- ・街並み形成や緑の創出については効果がありました。一方で、地域の活力を支える生活利便機能の創出については課題が残っています。

● 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、緑の創出など住環境の質については課題が残っています。

2-5 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大切です。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ことが必要です。
- ・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を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

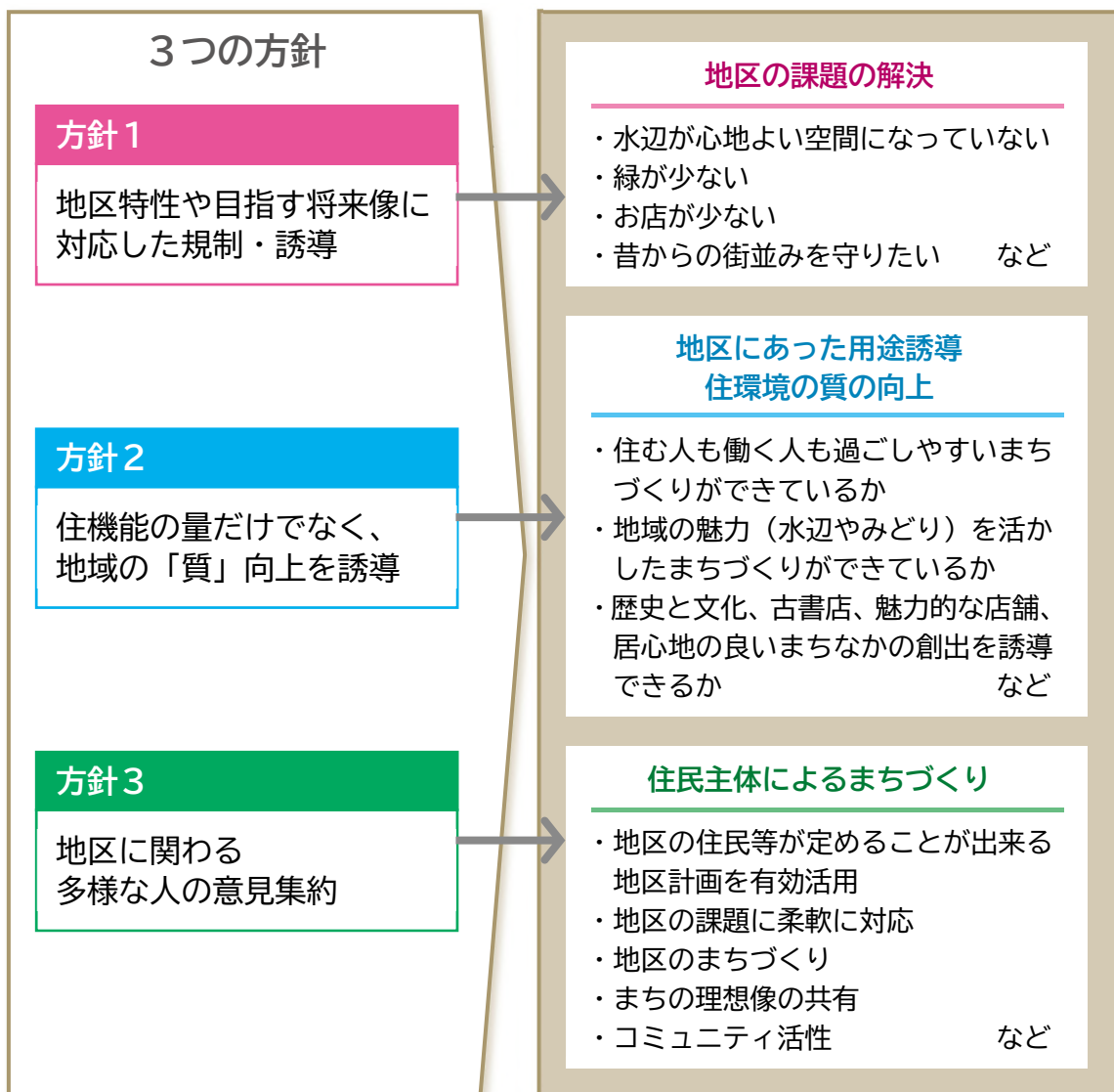
- 適正な目標設定となっているか
- 地区（範囲）の見直しの必要性
- インセンティブと用途誘導方策
- 機能更新が進まない地域 又は 環境の把握
- 街並みの連続性の確認
- 地域の特色・個性の確認

- ・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、建築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、建築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、**建築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。



3-1 基本的な考え方について

- ・地区の特性や目指す将来像に対応した住環境の維持・向上を図るため、地区計画制度によるまちづくりの規制や緩和のルールを定めることは有効な手段です。
- ・また、地区にあった用途を誘導し、住環境の質の向上を図ることが重要となります。現在、千代田区型地区計画では、商業地域で住宅床の緩和を行うことで住宅床の「量」の誘導を実施してきました。今後は、「質」の向上に必要な用途を地区の皆様が考え、住宅誘導の継続や、商業誘導への転換など、新たな用途誘導を含めた地区計画の見直しを考えていく必要があります。
- ・さらに、地区計画は、地区の皆様が中心となり内容を検討していくことが大切です。区では、皆様の検討がより良いものとなるよう支援（サポート）を行っていきます。
- ・これらの観点を大切にしたまちづくりを進めるため、地区計画の見直しに必要な「3つの方針」を次にあげます。



3-2 見直し方針について

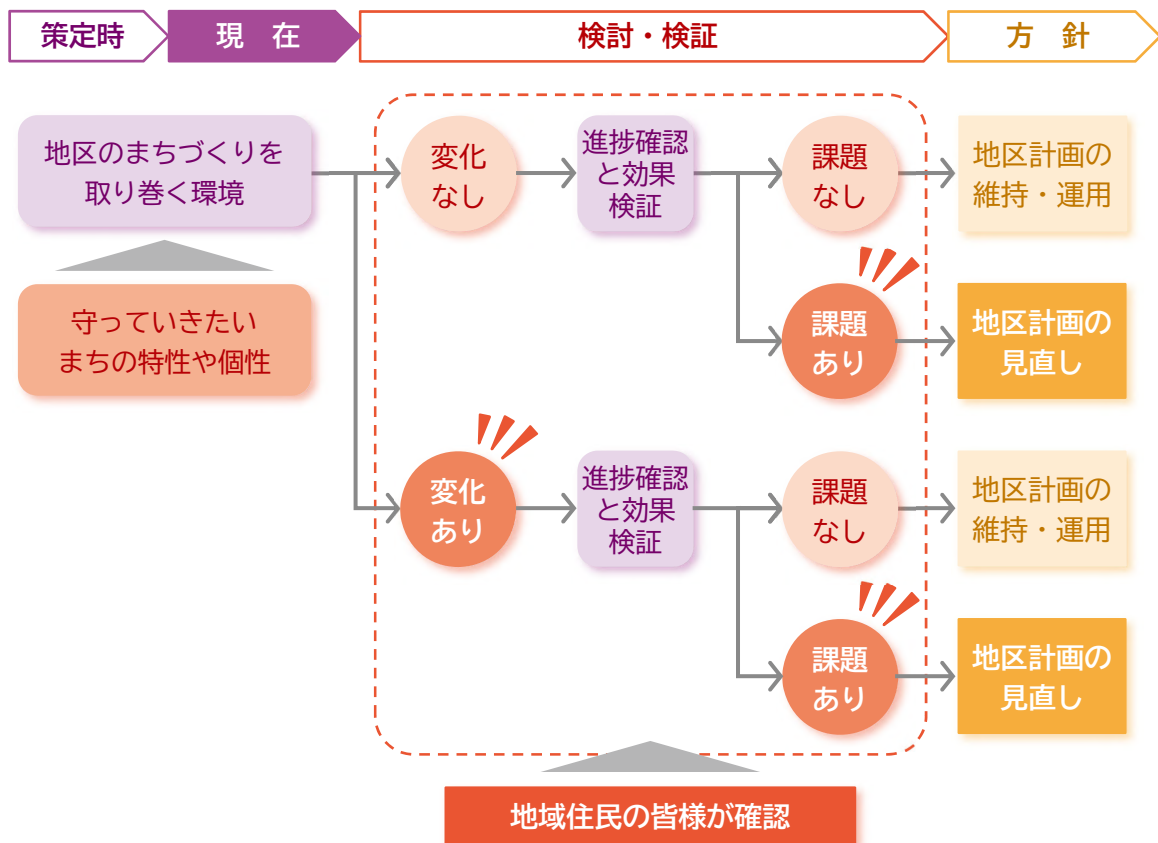
方針1 地区特性や目指す将来像に対応した規制・誘導

<方針概要>

- 地区を取り巻く環境の変化や地区計画の進捗等を確認したうえで、地区の皆様が考える地区の将来像・目標の実現に向けた地区計画の規制・誘導を考えていく方針となります。

■ 方針のポイント!

- ① 時代の変化に合わせて、地区のまちづくりに求められるニーズは日々変化しています。方針1は、**地区のまちづくりを取り巻く環境の変化や地区計画の進捗等に応じて、地区計画を柔軟に運用していくための重要な方針**となります。例えば、地区のまちづくりを取り巻く環境や地区計画の進捗・効果を地区の皆様で検討・検証し、地域の「質」に課題が生じている場合は、地区計画の目標や方針の見直しが必要となります。
- ② 地区計画の見直しにあたっては、地区の皆様の意見集約を行った上で、区域の一部の変更や、地区の現状に合わせたメニューの選択など、柔軟に変更していくことが大切です。
- ③ 地区にはそれぞれ特性がたくさんあります。守っていききたいまちの特性や個性を活かしたまちづくりは重要な観点となります。





<将来像・目標（例）>

● 昔からの商店・街並みの保全

まちの文脈や、生業のつながりを感じ、界隈の個性と魅力を継承していく



▲神保町の古書店街



▲神田須田町の老舗

● 緑豊かな地域の形成

安らぎや親しみが感じられる生活につながるよう緑地や水辺を保全していく



▲日本橋川を軸に連続して整備された
大手町川端緑道



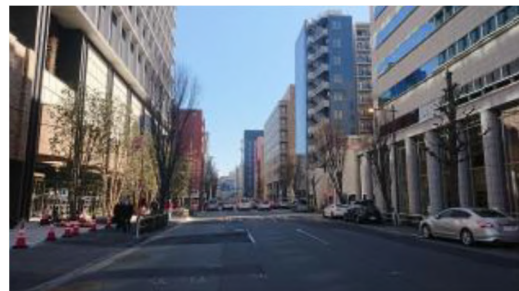
▲都心のみどりの眺望を楽しむ
開放的な空間（有楽町）

● 用途を限定した居住環境と商業・業務施設の調和のある良好な環境の形成

商業・業務機能の利便性と住み続けたいくなる居住環境の共存を目指していく



▲番町の住宅街



▲神田警察通り沿道

● 歴史・文化を活用した街並みの形成と賑わいの創出

区民が誇れる歴史・文化を活かした個性と魅力ある商業・観光機能の充実を図っていく



▲神田明神周辺（外神田）



▲万世橋周辺（神田須田町）

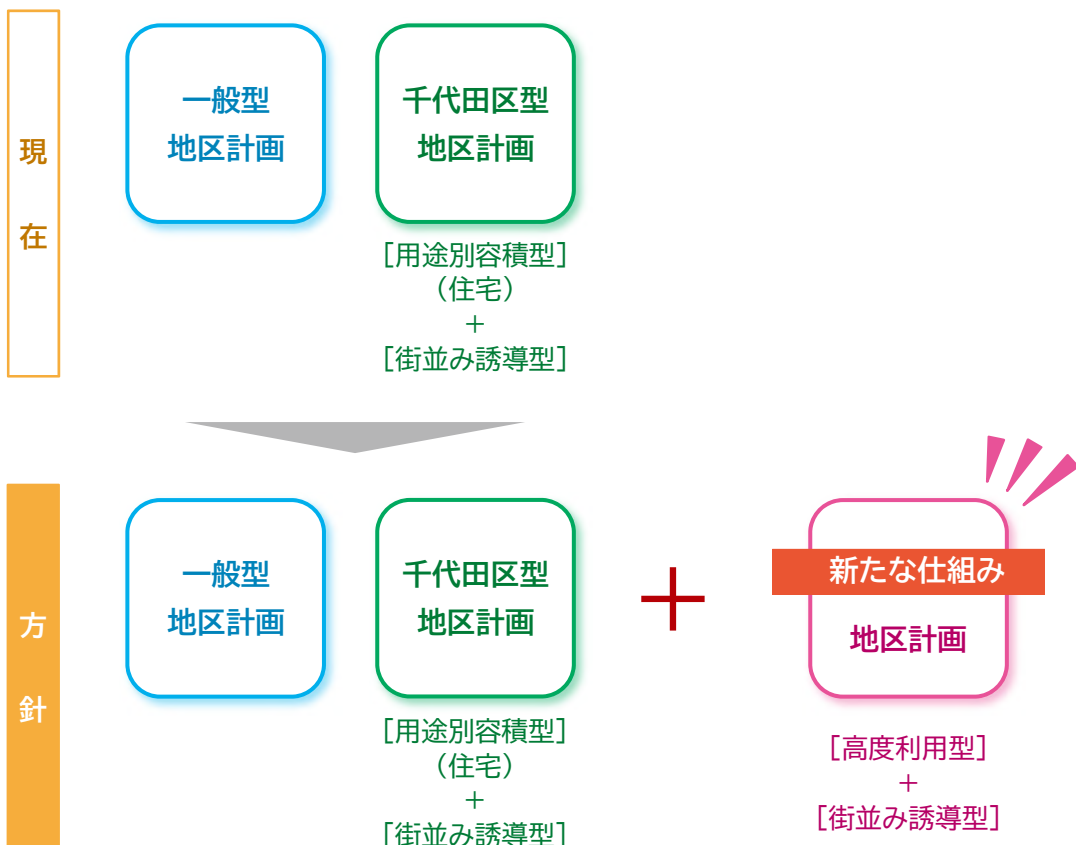
方針2 住機能の量だけでなく、地域の「質」向上を誘導

<方針概要>

- 地区で住む方々がより良い生活環境の向上や地区の魅力・価値の向上を目的として、地区にとって求められる用途について、地区の皆様で検討・共有し、新たな用途誘導を定めていく方針となります。

■ 方針のポイント!

- ① 千代田区型地区計画では、住宅床を確保するため、住宅の床面積の緩和を行うことで誘導してきました。方針2は、**地区計画策定時に掲げていた目標に一定程度の成果が見込まれ、目標に変化が生まれている地区にとって重要な方針**となります。例えば、住宅の量の確保が十分と捉えている地区では、新たな地域課題の解決につなげるため、住生活の質を向上する誘導策に転換することが考えられます。
- ② 第1章の背景で説明したとおり、住環境の「質」の向上が求められる声は高まっており、地区の皆様で「質」につながる用途の検討が必要となります。
- ③ 千代田区で設けている地区計画メニューは、再開発等促進区を定める地区計画を除くと2種類しかありません。「質」の向上のためには、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させることが大切です。具体には、高度利用型地区計画のような新たな仕組みづくりが必要となります。





<用途誘導（例）>

- 多様な居住ニーズに対応した機能の誘導
地域内で住まい・医療・介護・予防・生活支援機能等の充実を図っていく



▲富士見の生活支援機能

- 環境に配慮した建築物の誘導
建築物に関する二酸化炭素削減等の環境に配慮した取組を積極的に進めていく



▲ECOM駿河台

- コミュニティに資する広場の誘導
人・まち・コミュニティがつながることによって新たな価値を創出していく



▲神田スクエア

- 多様な人がつながる場の誘導
住民、働く人、活動する人々が連携し、新たな魅力・価値の創出につなげていく



▲コワーキングスペース（平河町）

<街並み誘導（例）>

- 歩道状空地の確保
壁面後退と歩道状空地の確保により、道路空間にゆとりをもたせる



▲神田警察通り・神田スクエア周辺
（神田錦町）

- 沿道の緑化
壁面後退と沿道緑化により、みどりが連続したうるおいあるまちなみをつくる



▲清美通り周辺（神田佐久間町）

● 高度利用型地区計画

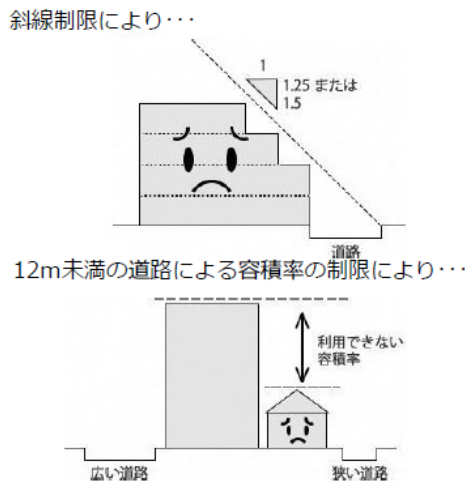
- 目的**：適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域について、道路に接して有効な空地を確保することで、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る
- 規制**：容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度
- 制限の緩和**：容積率制限及び斜線制限の適用除外

参考事例1 中央区銀座 [街並み誘導型地区計画 + 高度利用型地区計画]

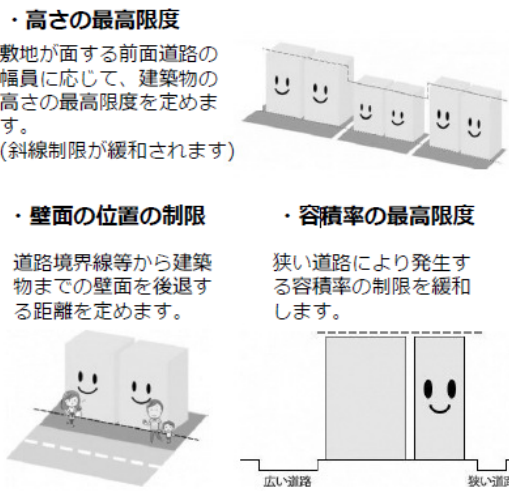
■ 街並み誘導型地区計画

建築物の高さや壁面の位置の制限などを定め、斜線制限などを緩和することで、歩行者空間の確保による安全性と快適性の増進や統一的な街並みを形成します。
 (その他、地域の特性に応じて「用途の制限」「容積率の最低限度」「敷地面積の最低限度」などの建築物の形態制限を設けます。)

【建築基準法による一般的な建替えの場合】

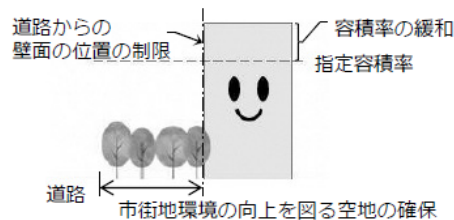


【街並み誘導型地区計画による建替えの場合】



■ 高度利用型地区計画

公共施設や公共交通機関が十分に整備されている地域において、敷地内に歩道状空地などの一定の空間を確保しつつ、特定の用途の建築物に係る容積率を緩和することで、都市機能の更新を図る制度です。





銀座地区の地区計画の概要

本地区計画の区域内で建築行為等を行う場合には、すべての計画において地区計画に適合する必要があります。また、中央区では、建築基準法に基づき「地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を制定しており、本条例は建築確認の審査対象となります。地区計画に定める事項の内容（概要）は、以下のとおりです。道路の路線等は都市計画図書をご確認ください。

1 建築物等の用途の制限

- 健全で良好な地域環境を形成するため、店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物、納骨堂の用途に供する建築物及び動物（食用の動物を除く。）の骨の保管の用途に供する建築物等に対して、用途を制限します。また、狭小住戸を有する共同住宅に対して、用途を制限します。
- 賑わいのある連続した商業空間を形成するため、建築物の1階を商業施設等に限定します。
- 良質な宿泊施設の整備誘導を図るため、宿泊の用に供する建築物の宿泊室やロビーに対して制限があります。

2 壁面の位置の制限

- 安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、良好な街並みと地域の特性を踏まえた賑わいの形成を図るため、接する道路の幅員に応じて、道路境界線等からの壁面の位置の制限を定めます。

3 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

- 壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域は、門、へい、広告物及び看板等通行の妨げとなる工作物を設置できません。ただし、緑化の推進等、良好な街並みの形成のために設置する植栽基盤の縁石についてはこの限りではありません。

4 建築物等の高さの最高限度 ※斜線制限の緩和を適用する場合、別途、認定申請が必要です。

- 良好な街並みの形成を図るため、指定容積率及び接する道路幅員の状況に応じて、建築物等の高さの最高限度を定めます。また、屋外広告塔等の工作物を設ける場合の工作物を含む建築物の高さの最高限度を定めます。（大規模開発においても原則、建築物等の高さの最高限度が適用されます。）
- 建築物等の高さの最高限度にあわせて壁面の位置の制限を定めることにより、道路斜線制限を緩和します。（隣地斜線制限は、A地区の場合は前面道路の幅員が11m以上の道路に接する敷地、B地区の場合は昭和通りに接する敷地に限り、緩和します。）

5 建築物の容積率の最高限度 ※容積率の緩和を適用する場合、別途、認定申請が必要な場合があります。

- 接する道路幅員の状況に応じて、以下の容積率を緩和します。
- 商業施設等や良質な宿泊施設の整備誘導を図るとともに、建築物の所有者等の居住機能の確保を図るため、容積率を緩和します。（B地区は商業施設等の整備による緩和はありません。）
 - 公共的屋内・屋外空間の整備や容積超過既存不適格建築物の更新を誘導するため、容積率を緩和します。（A地区は公共的屋外空間の整備による容積率の緩和はありません。）
 - 生活関連施設の整備誘導を図るとともに、幅員の狭い道路にのみ接する敷地の建築物における戸建て住宅などの建替えを促進するため、容積率を緩和します。（B地区に限りです。）

6 建築物の容積率の最低限度

- 指定容積率及び接する道路幅員などに応じて、150%から300%までの数値を定めます。

7 建築物の敷地面積の最低限度

- 300㎡です。ただし、300㎡未満の敷地においては、既存敷地のままで建替える等の場合は当該敷地面積を最低限度とします。

8 建築物の建築面積の最低限度

- 150㎡です。（敷地面積が300㎡未満の場合は、当該敷地面積の1/2）ただし、用途上又は機能上やむを得ない建築物についてはこの限りではありません。

9 建築物の建蔽率の最高限度

- 80%です。ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10%を、同条第5項第1号に該当する建築物にあっては20%を加えた数値とします。

10 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 建築物の形態、意匠、色彩等は、周辺環境及び都市景観に配慮したものとしなければなりません。
- 屋外広告塔、広告板、看板、目隠しを目的とする工作物及びその他これらに類する工作物は、景観、風致を損なうおそれのないものとしなければなりません。

銀座地区の高度利用地区の概要

高度利用地区内で建築行為等を行う場合には、すべての計画において高度利用地区に適合する必要があります。（建築確認の審査対象となります。）

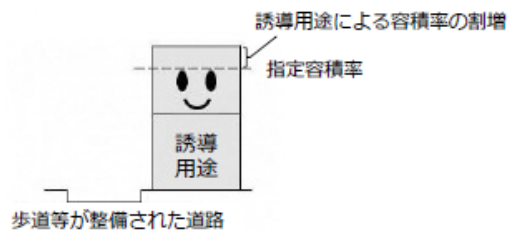
高度利用地区に定める事項の内容（概要）は、以下のとおりです。道路の路線等は都市計画図書をご確認ください。

- 1 **建築物の容積率の最高限度** ※容積率の緩和を適用する場合、別途、認定申請が必要な場合があります。
 - 歩道等の幅員が概ね2 m以上の前面道路に接する敷地で建築面積が100㎡以上の建築物を建築する場合、歩道等の幅員の状況に応じて、誘導用途の割合やホテルの整備により容積率を緩和します。（容積率の緩和を可能とする道路の路線は、都市計画に定めています。）
- 2 **建築物の容積率の最低限度**
 - 300%です。ただし、幅員4m以下の道路（2項・3項道路を含む。）を前面道路とする敷地は、200%とします。
- 3 **建築物の建蔽率の最高限度**
 - 80%です。ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては10%を、同条第5項第1号に該当する建築物にあつては20%を加えた数値とします。
- 4 **建築物の建築面積の最低限度**
 - 150㎡です。ただし、敷地面積が300㎡未満の場合は、当該敷地面積の1/2とします。

（参考）機能更新型高度利用地区とは

■機能更新型高度利用地区

高次の都市機能が集積し、公共交通の広域的なネットワークや歩道幅員が一定以上整備され歩行者空間が充実した地域に限定して、特定の用途の建築物に係る容積率を緩和することで、都市機能の更新を図る制度です。





参考事例2 札幌市札幌駅前通北街区 [街並み誘導型地区計画 + 高度利用型地区計画]

札幌市 札幌駅前通北街区(高度利用型地区計画 + 街並み誘導型地区計画)

～都市機能の更新 + 歩行者空間等確保 + 街並み形成 + 土地の有効利用～

- ◆ **地区の課題** 当地区は、札幌のメインストリートとしてにぎわいを創出するとともに、札幌駅周辺と大通周辺の2極化した商業核の連携を強め、都心の魅力を高めていくことが求められている。
- ◆ **課題への対応方策**
- **にぎわいの創出と歩行者ネットワーク空間の充実**
にぎわいを呼ぶ沿道機能の導入や重層的な歩行者ネットワーク空間の形成など、多様な活動が生まれる空間づくりを誘導するため、高度利用型地区計画を活用し、建物低層部への店舗・飲食店等のにぎわいを創出する用途の導入、道路に沿った空地の確保、札幌駅前通公共地下歩道及び地下鉄駅との接続等を容積率割増しの条件として設定。
 - **連続的な街並みの形成**
上記に加え、街並み誘導型地区計画により、建築物の壁面の位置や高さの最高限度を定めた上で、道路斜線・隣地斜線制限を緩和し、街並みの連続性を確保。
なお、当地区計画は、沿道地権者が『まちづくり計画策定担い手支援事業』(国庫補助事業)を活用し、都市計画提案をおこない、決定したものである。
- ◆ **組み合わせ手法** 高度利用型地区計画 + 街並み誘導型地区計画
- ◆ **都市計画決定年月日** 平成 20 年 12 月 3 日
- ◆ **地区面積** 7.3ha
- ◆ **用途地域・指定容積率** 商業地域(容積率 800%)
- ◆ **地区の概況** 当地区は、札幌市の玄関口である JR 札幌駅に接する都心部のメインストリートである都市計画道路「札幌駅前通」沿道の地区。
- ◆ **位置**



◆ 貢献内容に応じた容積率緩和の概要

計画書に、地区の特性を踏まえた貢献項目及びそれぞれの容積加算分を記載（貢献の割合により800%から加算）

※なお、敷地面積規模によって容積率の最高限度に加える数値の限度（ex. 敷地面積が300㎡を超える場合は上限250%）が定められている。

① 札幌駅前通沿いのにぎわいの演出

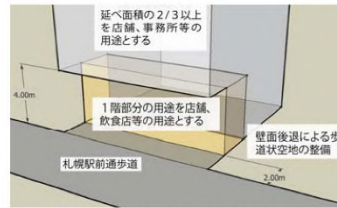
→ 次の全てに該当する場合 +100%

ア及びウに該当する場合は +50%

ア. 札幌駅前通沿道の1階部分を店舗、飲食店等のにぎわいを形成する用途とするもの等

イ. 事務所、店舗、飲食店等の用途部分が延床面積の3分の2以上であるもの

ウ. 壁面後退により、歩道状空地等を整備した場合等



①大通り沿いのにぎわいの演出

② 公共地下歩道若しくは地下鉄駅との接続及びにぎわいの演出

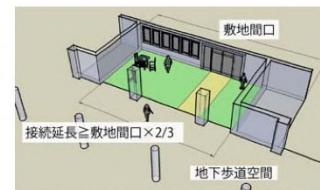
→ ア及びイに該当する場合 +100%

ア及びウに該当する場合は +50%

ア. 札幌駅前通公共地下歩道若しくは地下鉄駅に面する部分を店舗、飲食店等のにぎわいを形成する用途とするもの等

イ. 建物の接続延長が敷地間口の3分の2以上、かつ、12m以上であるもの等

ウ. 建物の接続延長が6m以上



②公共地下歩道 若しくは地下鉄駅との接続

③ 公共地下歩道若しくは地下鉄駅への出入口の設置

→ 次のいずれかを満たす場合 +50%

・札幌駅前通公共地下歩道の都市計画決定された出入口を敷地内に取り込むもの

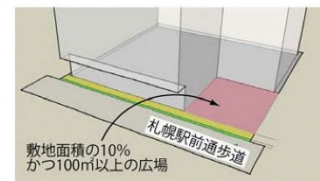
・地下鉄への出入口を敷地内に設けるもの

④ 広場の整備 → 次のいずれかを満たす場合 +50%

・面積が100㎡以上、かつ、建築物の敷地面積の10%以上の屋外広場

・隣接する建築物と同時期、かつ、一体的に設けるものであって、面積の合計が100㎡以上、かつ、それぞれの敷地における面積がそれぞれの敷地面積の10%以上の屋外広場

・天井の高さが10m以上、かつ、採光等に配慮されたものであって、面積が100㎡以上、かつ、建築物の敷地面積の10%以上の屋内広場



④広場の整備



◆ 緩和可能項目と都市計画の内容

高度利用型地区計画により、容積率の最高・最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面位置の制限等を定めることで、1階部分をにぎわいを形成する用途とする等の場合に限り指定容積率の緩和を実現している。

併せて街並み誘導型地区計画により、容積率の最高限度、高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、工作物の設置の制限等を定めることで、前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限の緩和を実現している。

地区名	手法別	緩和可能項目														
		容積率（用途地域）	容積率（前面道路幅員）	斜線制限（道路・隣地）	用途の制限	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	敷地面積の最低限度	建築面積の最低限度	壁面位置の制限	工作物の設置の制限	高さの最高限度	高さの最低限度	形態意匠の制限	壁・柱の構造の制限
札幌駅前通北街区地区	高度利用型	○	○		○	○	○			○	○					
	街並み誘導型		○	○		○			○		○	○				
	一般型				○											○

◆ 地区計画導入による効果

本地区計画は、『まちづくり計画策定担い手支援事業』を活用した札幌駅前通沿道地権者からの都市計画提案により決定しており、その過程において、沿道地権者と行政との間で目指すべきまちづくり像を共有しつつ検討を進めたことから、細かな数値的基準（貢献内容）の設定が可能となっている。

地区計画の導入により、建物低層部へのにぎわい用途の導入や、札幌駅前通地下歩道及び地下鉄駅と沿道ビルとの地下接続により、札幌駅前通沿道の地上・地下における連続したにぎわいを創出するとともに、道路沿いの空地や広場等のオープンスペースの整備により快適なまち歩きが可能となるなど、札幌駅周辺と大通駅周辺の2極化した商業核の連携を強め、都心内での回遊性を創出し、まち歩きを楽しむことが出来る空間が創出されている。

併せて、これらの整備を誘導しつつ、指定容積率等の緩和により、従前と同等の床面積の維持が可能となるなど、指定容積率を超える既存不適格建築物の更新も可能とし、適切な建替の促進が図られている。

出典：国土交通省 HP「地域の創意工夫による容積率特例制度の活用例」

方針3 地区に関わる多様な人の意見集約

<方針概要>

- 地区計画の策定に係る手続きの前段階で、その地区に関わる多様な人の意見を整理し集約してから地区計画の策定を進めていくための方針となります。まずは、地区計画制度を基に地区の議論の場を設け、良好なまちづくり（理想像）について考える場の支援（サポート）を行っていきます。
- 地区の皆様としっかりコミュニケーションをとりながら進めていく必要があります。

■ 方針のポイント!

- 1 地区計画は、地区の皆様が中心となり考えてつくる地区のミニ都市計画制度のようなものです。そのため、区が一方向的に定めるものではないため、しっかりと地区の皆様とコミュニケーションを図ることが大切です。
- 2 地区計画制度は、地区の将来像を地区の皆様と共有することが出来る側面をもっています。地区の皆様が議論できる場の創設、検討を区がサポート（支援）を行っていきます。
- 3 また、まちづくりに求められるニーズや課題は多様化しており、地区の皆様のまちづくりへの意識は向上しています。そのため、より早期の段階から手続きの客観性、透明性を高め、段階的に合意を得ながら計画の熟度を高めていくことが必要となります。
- 4 方針3は、**法定手続きの前に、地区の皆様の幅広い意見、多様な要望を集約し、地区計画制度の検討を進めるための重要な方針**となります。法定手続前の進め方を明確にしていきます。具体的な進め方は第4章で示していきます。





<意見集約の手法（例）>

● 行政によるデータの提供



▲千代田都市づくり白書

● 勉強会の開催



▲勉強会

● 意見交換会・ワークショップの開催



▲意見だし



▲意見交換会



▲まち歩き・現地体験



▲マップづくり



▲未来スケッチ



▲まちなかインタビュー

● インターネット・SNSの活用

福知山市若者まちづくり未来ラボ事業

福知山 わかももの会議!

参加無料 ONLINE

★ ZOOM使用

日時

7月25日	13:00~16:00	当日のプログラム
8月23日	15:00~18:00	● あいさつ・趣旨説明
9月12日	13:00~16:00	● チェックイン(自己紹介)
		● ゲスト講師による基調提供
		● 少人数に分かれての対話
		● 全体で共有
		● チェックアウト

募集

要申込 福知山市にゆかりまたは 関心のある若者 30名

Google フォームより お申し込みを

主催：福知山市 企画・運営：福知山公立大学北近畿地域連携機構(市民学官部)

▲オンラインまちづくり会議

第6次宇都宮市総合計画 後期基本計画の策定に向けて

宇都宮の「未来」について SNSで語り合ってみませんか?

若者大募集!

SNSで宇都宮の「未来」を若者同士で語り合う『宇都宮×未来フォーラム』のメンバーを募集します。あなたの思いが、宇都宮のまちづくりを変える力になります!

いつでも、どこでも、SNSで意見交換!

休日の合間に確認できる!

小さいことでもちよここと投稿!

思いついたらすぐに投稿!

あなたの思いを総合計画へ!

[参加者募集締め切り] 2021年11月中旬ごろ

[参加対象者] 18歳から39歳までの方

[参加お申込みの方法]

STEP1: 右のQRコードで申込みフォームにアクセス

STEP2: 氏名や関心のあるテーマ等の必要事項を記入

STEP2後は、参加招待メールを待つだけ!

主催：宇都宮市 実施(受託者)：(株)エックス都市研究所

▲SNS意見交換

● オープンハウスの開催

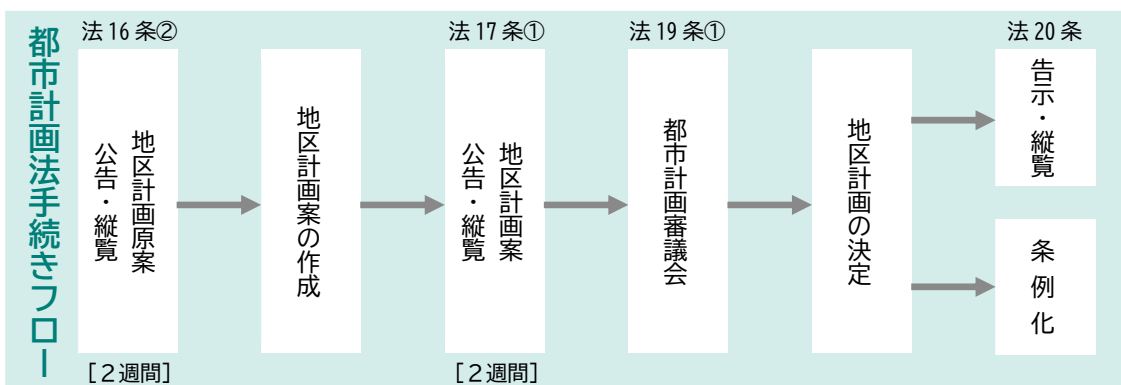
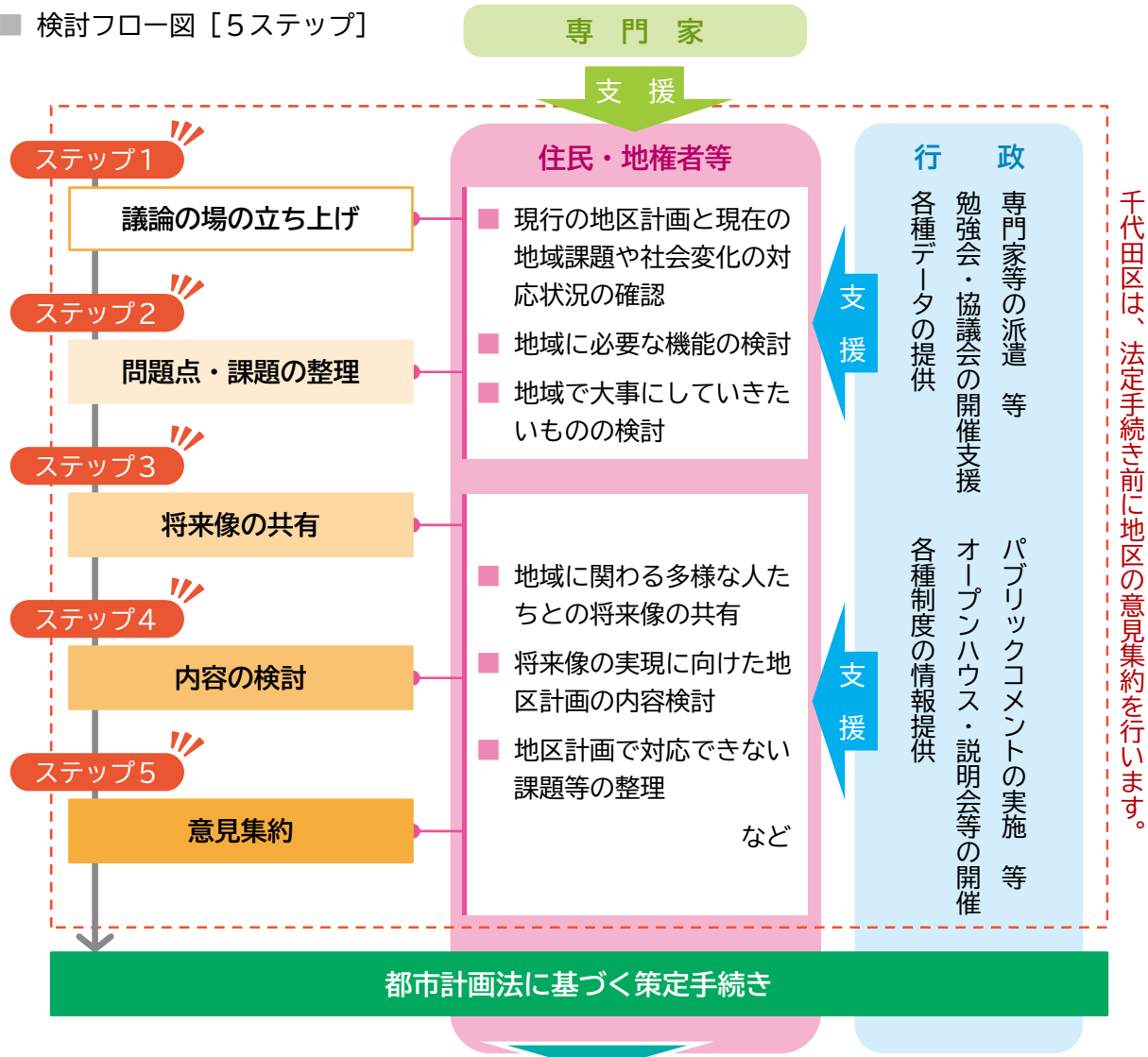


▲オープンハウス



- ・地区の良好なまちづくり（理想像）を実現し、地区にとってのQOL（生活の質）の向上につなげるため、地区の住民の皆様で地区計画について考えることは重要です。
- ・本章では、地区計画の策定または見直しをするための進め方として、「5ステップ」を示します。
- ・5ステップは、基本となる手続きの手順、進め方を分かりやすくすることで、地区計画の検討を地区の皆様と区（行政）が同じ方向を向き、足並みを揃えていくための道筋を示すもので、地区の状況によって柔軟に変化させていくことが大切です。

■ 検討フロー図 [5ステップ]



ステップ1 議論の場の立ち上げ

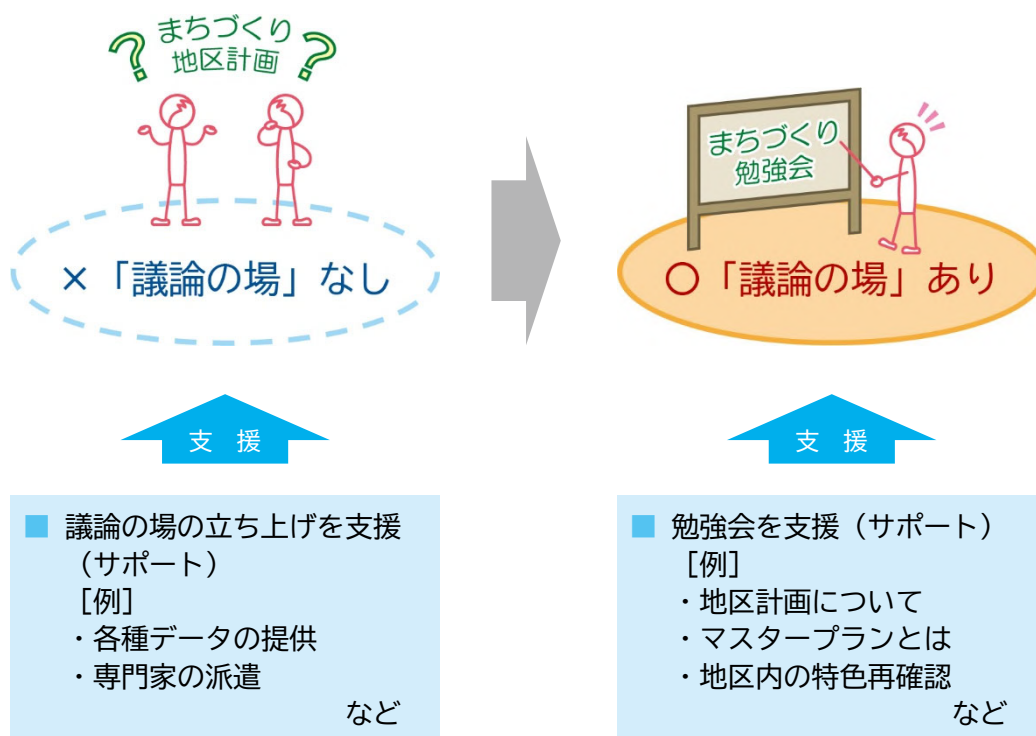
ステップ1は、地区計画（まちづくり）に関する住民の皆様による「議論の場」を設け、地区の方々の意見や声を聴くための土台を構築していく段階になります。

地区に勉強会やコミュニティ（集まり）の場がある場合は、区による活動のサポート（支援）を実施し、地区計画の検討をしていきます。

地区に勉強会やコミュニティ（集まり）の場がない場合は、地区計画について地区の皆様で考える場を立ち上げるため、区による準備・設立のサポート（支援）を実施していきます。

まずは、千代田区のまちづくりや歴史について知り、自分が住んでいる地区の魅力に気付きを与え、住民の皆様で共有する場にしていきます。

そして、歴史や魅力について皆様で共有したら、地区計画について学び、住民の皆様で地区の将来像について考える環境づくりを目指していきます。





ステップ2 課題整理

ステップ2は、**地区の住民の皆様が地区計画の素案の作成に向けた課題を抽出・整理する段階**になります。

課題は、時代の背景や、地区の特性・ニーズによって変わります。また、区民目線での課題、行政目線の課題などの立場によっても変わります。さらに、第1章でふれたとおり、地区の理想像も変わってきています。

そのため、住民の皆様は、ステップ1で立ち上げた「議論の場」で地区の良いところや悪いところなどについて話しあい、地区の課題を抽出・整理していきます。

区は、住民の皆様の話し合いが円滑に進むよう、必要な情報を提供するなどの支援を実施していきます。

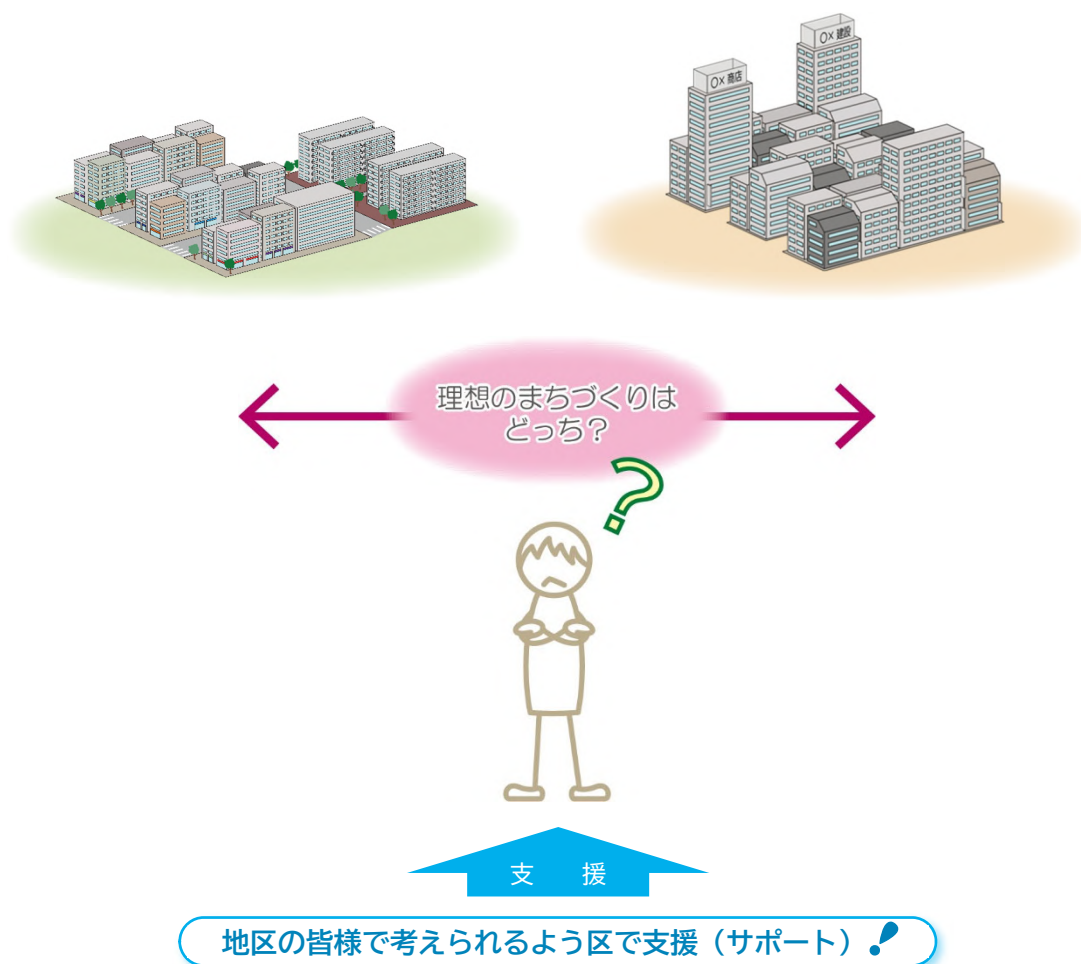


ステップ3 将来像の共有

ステップ3は、**地区の課題解決に向け、良好なまちづくり（理想像）を住民の皆様と考える**いく段階になります。

住民の皆様は、ステップ2で抽出・整理した課題を踏まえつつ、地区の将来像について話し合い、地区にとっての良好なまちづくり（理想像）を具体化し、地区の皆様で共有していきます。

区は、都市計画マスタープランに位置付けられた地区の理想像について説明を実施するとともに、取組（事例）等の情報を提供するなどの支援を実施していきます。また、必要に応じて、専門家や有識者等の派遣等が行えるサポート体制を構築することも検討していきます。





ステップ4 内容の検討

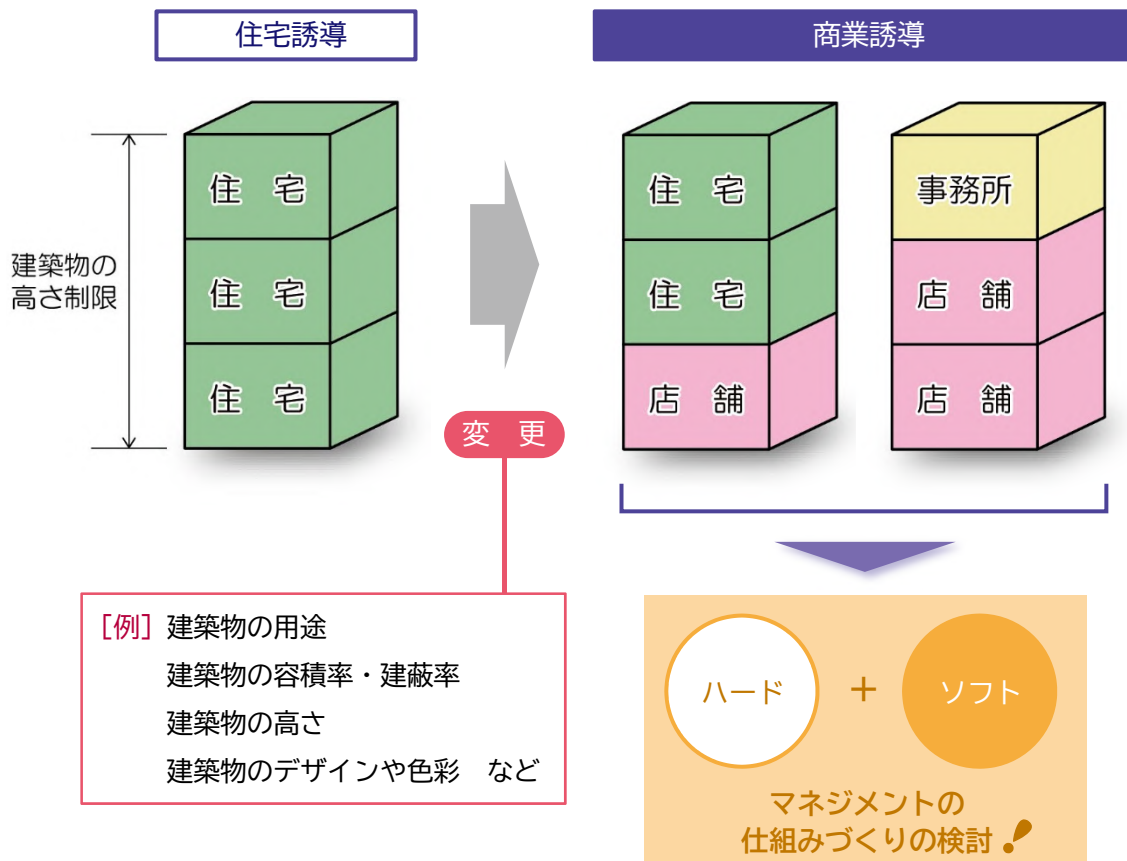
ステップ4は、理想像の実現に向けたまちづくりの手法（ツール）として、**地区計画で出来ること、出来ないことを明確にし、地区計画の有効性を確認する段階**になります。

地区の皆様は、検討・検証した結果、地区計画に有効な手法（ツール）としてのメリットがある場合には、具体的な建築制限（ルール）を具体的に定め素案作成を目指していきます。

なお、検討の際には、次の2つの観点（ポイント）があります。

■ 検討のポイント！

- ① 商業地域のような様々な用途が建築される地域については、地区の住環境向上に資する用途の誘導も視野に検討が必要となります。すでに住宅用途で容積緩和を可能としている地区（千代田区型地区計画を定めている地区）では、住環境向上に資する用途で容積緩和をする場合、高度利用型地区計画に変更する方法もあります。
- ② 地区の将来像の実現には、「ハード面」と「ソフト面」（管理・運用）の両立が必要となりますが、地区計画の規制・制限は、ハード面が対象となります。そのため、**地域でハード面とソフト面を総合的にマネジメントしていく仕組みを検討**していくことが必要となります。



ステップ5 意見集約

ステップ5は、地区の理想像に向けた建築制限のルールについてより幅広く意見を伺い、地区計画の原案の作成を目指す段階になります。

住民の皆様は、「議論の場」で作成した地区計画の素案について、地区に関わる方々の意見集約を行っていきます。

区では、広報やSNS、説明会やパブリックコメントを最大限活用し、幅広く周知できるよう支援（サポート）を実施していきます。多くの意見を伺い整理・検討を行い、更に深掘した地区計画のルールとしていきます。

都市計画法で定められた手続きの前に、広く周知し、丁寧に進めていくことが大切です。

情報プラットフォーム

千代田区では、地区計画を含めたまちづくりに関する様々な情報を収集し、住民や地権者等の多様な主体に提供することで、まちづくりに関する課題、計画、成果、支援制度等の情報共有や、円滑な意見集約につなげていく「情報プラットフォーム」のあり方を検討しています。

■ 情報プラットフォームのイメージ

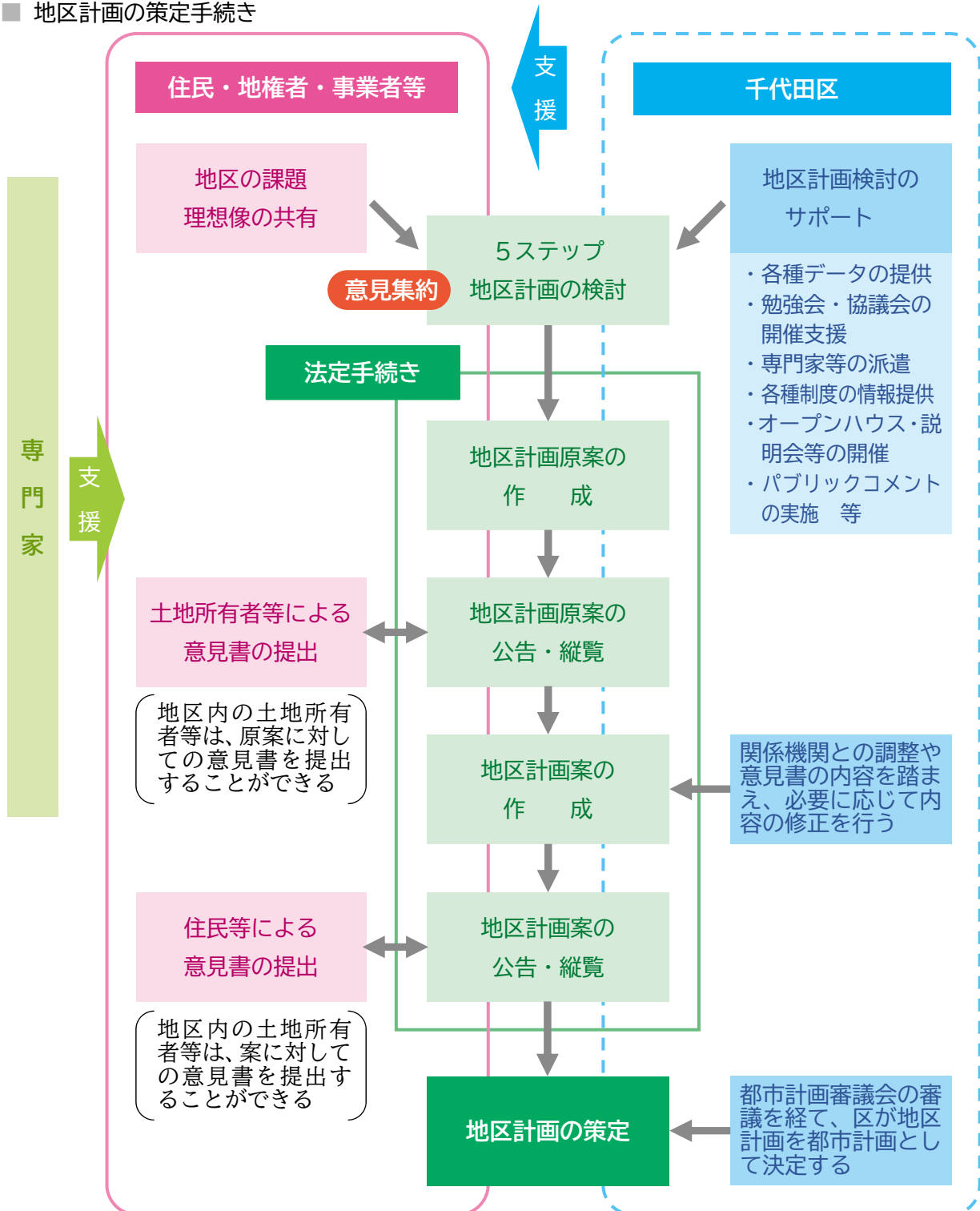




地区計画の策定手続きについて

地区計画の原案ができた後、都市計画法の手続きに進みます。原案作成後、公告・縦覧を行い、地区計画案、地区計画の策定という流れで手続きは進んでいきます。都市計画法上では地区計画は、土地所有者等の意見を集約することのみが求められる制度となっていますが、第4章では、原案をつくるまでの作業を丁寧に行い、多くの意見を集約できるようサポートしていきます。

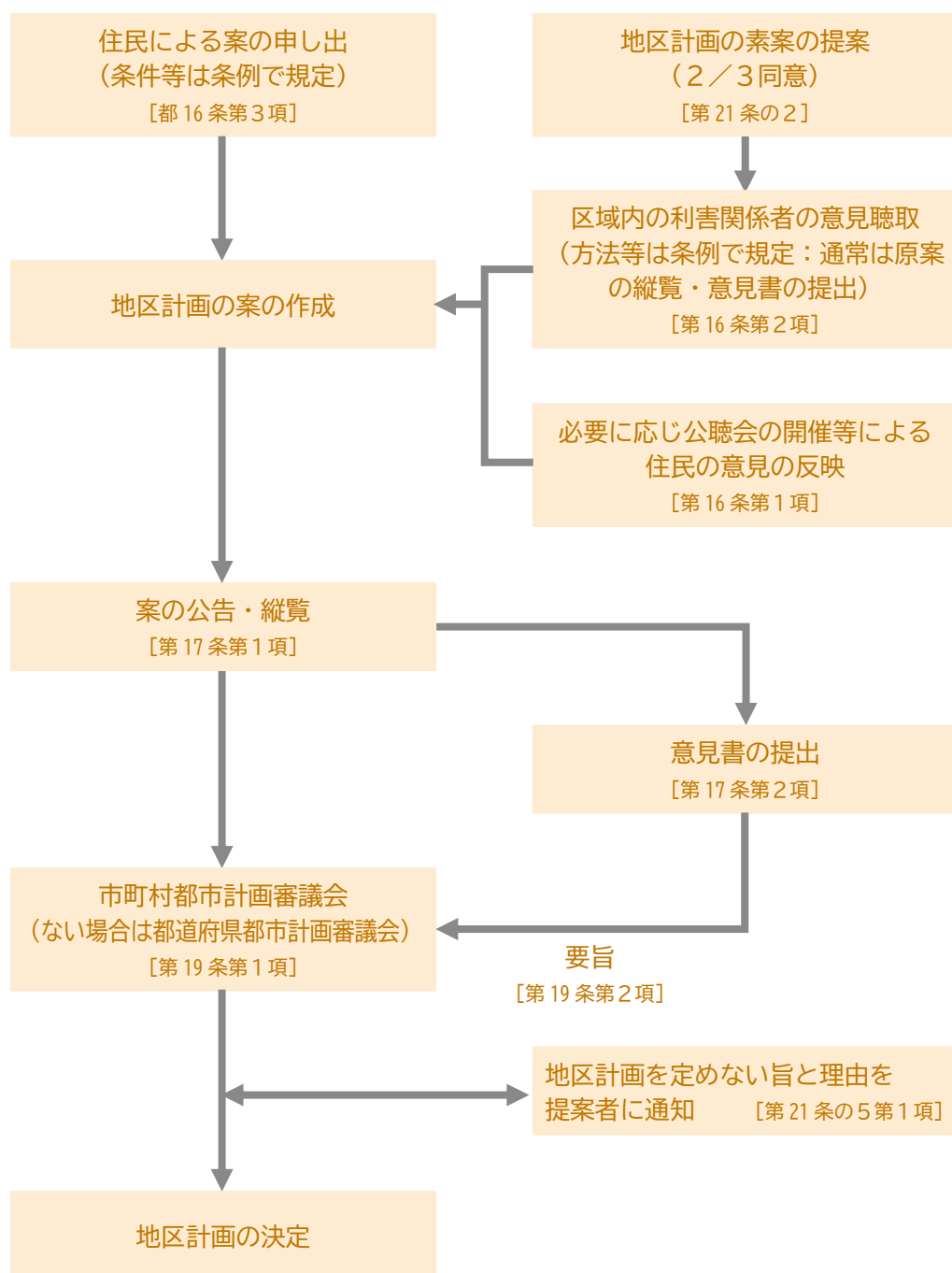
■ 地区計画の策定手続き



都市計画法第16条第3項では、「市町村は、条例*において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。」と定められています。

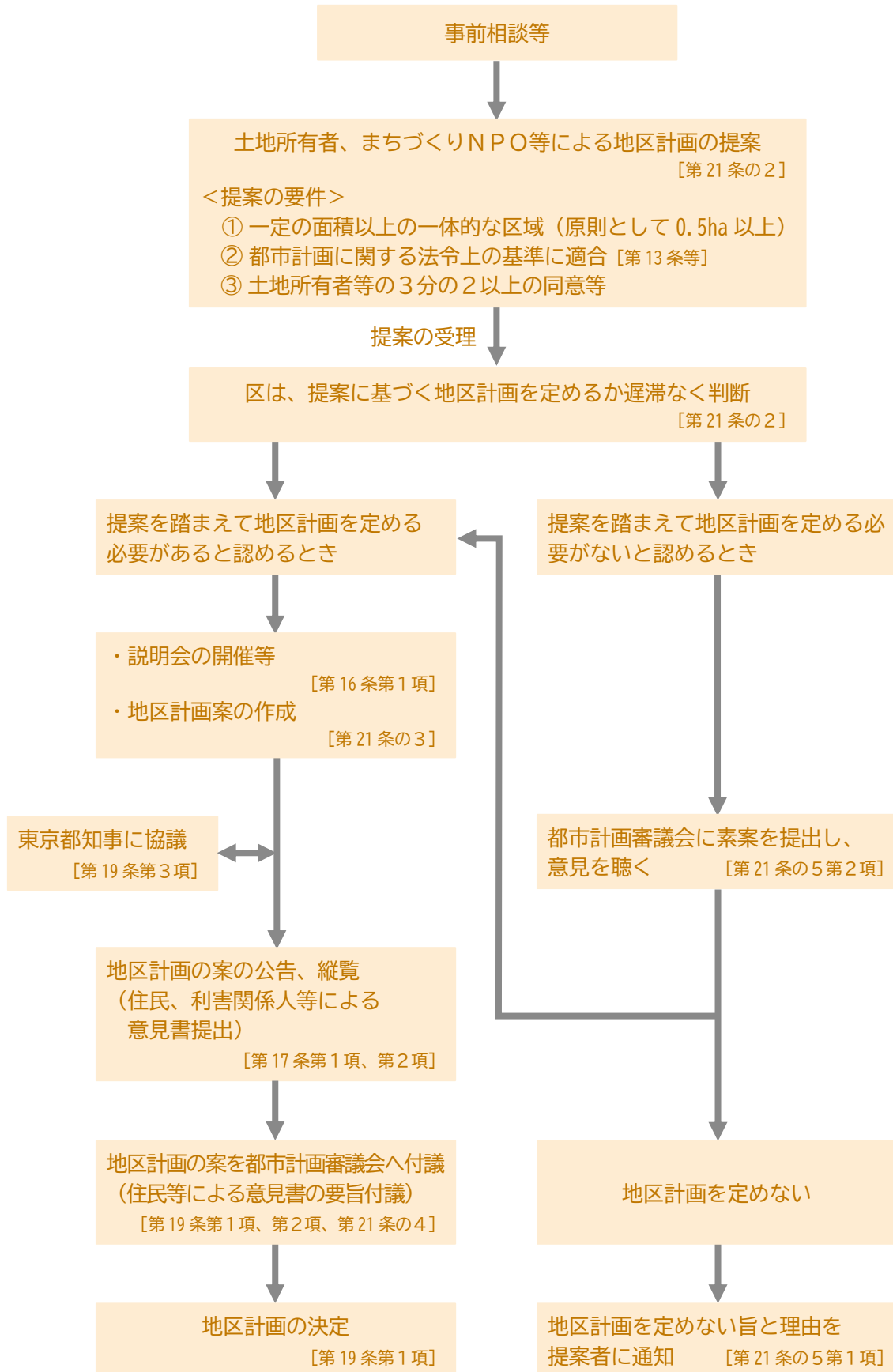
*都市計画法第16条第2項：都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

■ 参考：地区計画策定フロー図





■ 参考：都市計画提案制度のフロー図 [都市計画法第 21 条の 2]





- 地区計画は、都市計画法に基づき、住民や地権者等が主体となって地区の特性や課題に応じた独自のルールを定め、地区内の建築・開発行為等に対して規制・誘導することができる柔軟な制度です。
- 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。
- 千代田区では、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」、「千代田区型地区計画」、「再開発等促進区を定める地区計画」の3種類に分かれています。
- 千代田区型地区計画は、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」の二つの方式を合わせたもので、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に導入されました。
- その結果、千代田区型地区計画が導入された地区では良好な市街地環境の形成へつながり、住宅用途の誘導など、「量」に対する一定の効果がありましたが、社会情勢や人々の価値観の変化により、住環境の「質」については課題が残りました。また、一般型地区計画が導入された地区でも、街並み形成や緑の創出については一定の効果がありましたが、生活利便機能の創出には課題が残りました。
- これらの課題を踏まえ、今後は、「量」の誘導から「質」の向上を目指したまちづくりに転換していくことが求められています。
- まちづくりを取り巻く環境の変化や地区計画の進捗・効果等により、地区に求められる生活の「質」も変化しています。そのため、これらを地区の皆様で検討・検証し、地域の「質」に課題が生じている場合は、地区計画の目標や方針の見直しが必要となります。
- 地区計画の見直しを行う場合は、地区の皆様で住環境の「質」の向上に必要な用途誘導の検討が必要となります。併せて、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させるため、従来の「一般型地区計画」や「千代田区型地区計画」（住宅用途の誘導）に加えて、新たな仕組みづくりが必要となります。
- 地区計画の策定や見直しにあたっては、様々な手法を活用しながら、地区の皆様の幅広い意見や多様な要望を集約することが前提となります。
- 地区の皆様による議論の場の立ち上げや、内容の検討、意見集約にあたっては、地区計画を策定や見直しを進めるための「5ステップ」を基本としながら、ハード面とソフト面を総合的にマネジメントしていく仕組みを含めた検討を進めることが大切です。
- 千代田区では、地区の皆様の検討作業を支援するため、5ステップの各段階に応じたきめ細やかなサポートを行っていきます。