



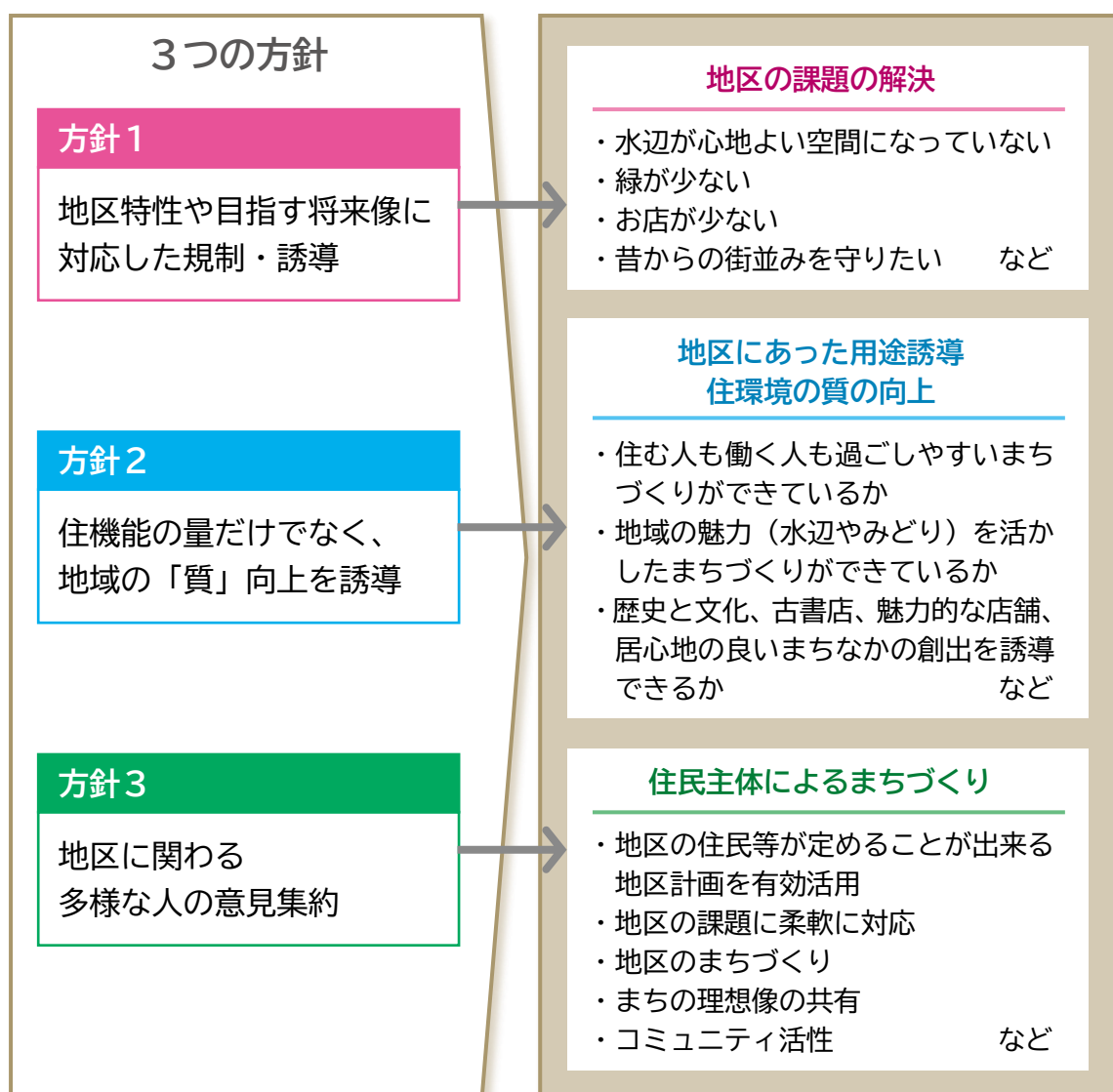
3-1 基本的な考え方について

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

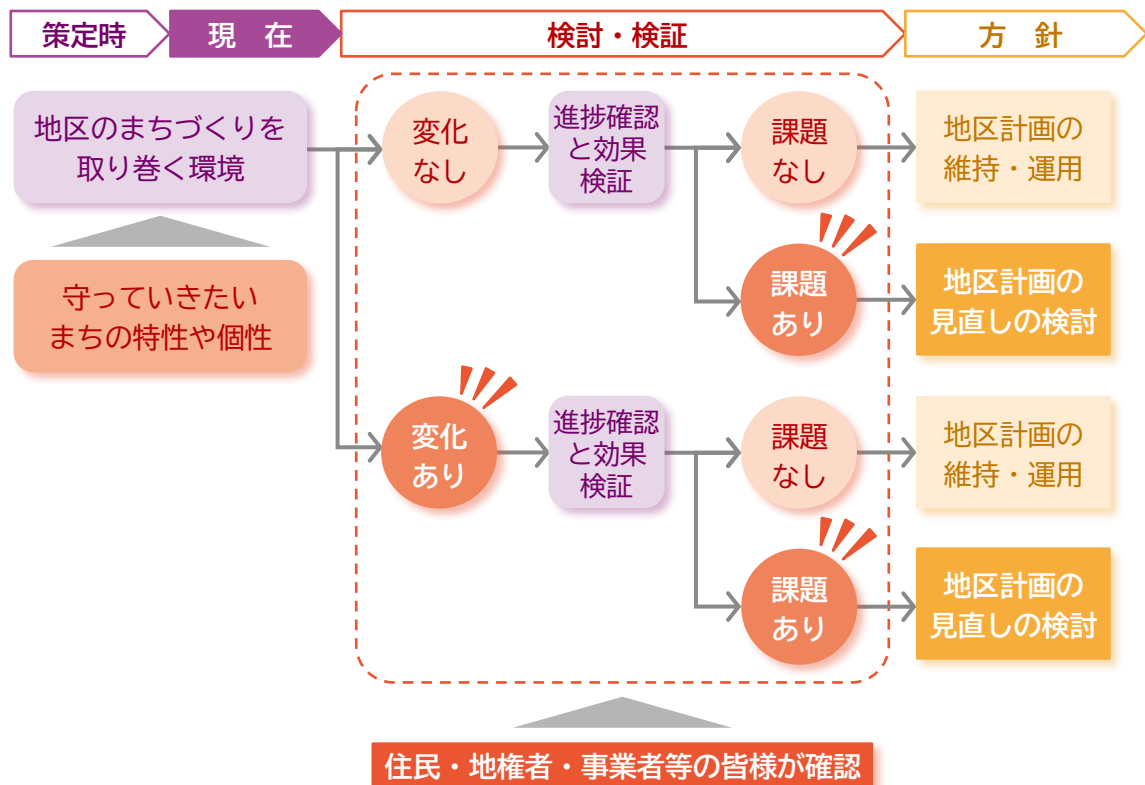
方針1 地区特性や目指す将来像に対応した規制・誘導

<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、地区計画を柔軟に考えて変更していくための重要な方針**になります。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の検討が必要となります。
- 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、区域内の一部の変更や、地区の現状に合わせたメニューの選択、区域の再編（拡大・縮小・統合等）など、柔軟に考えて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）

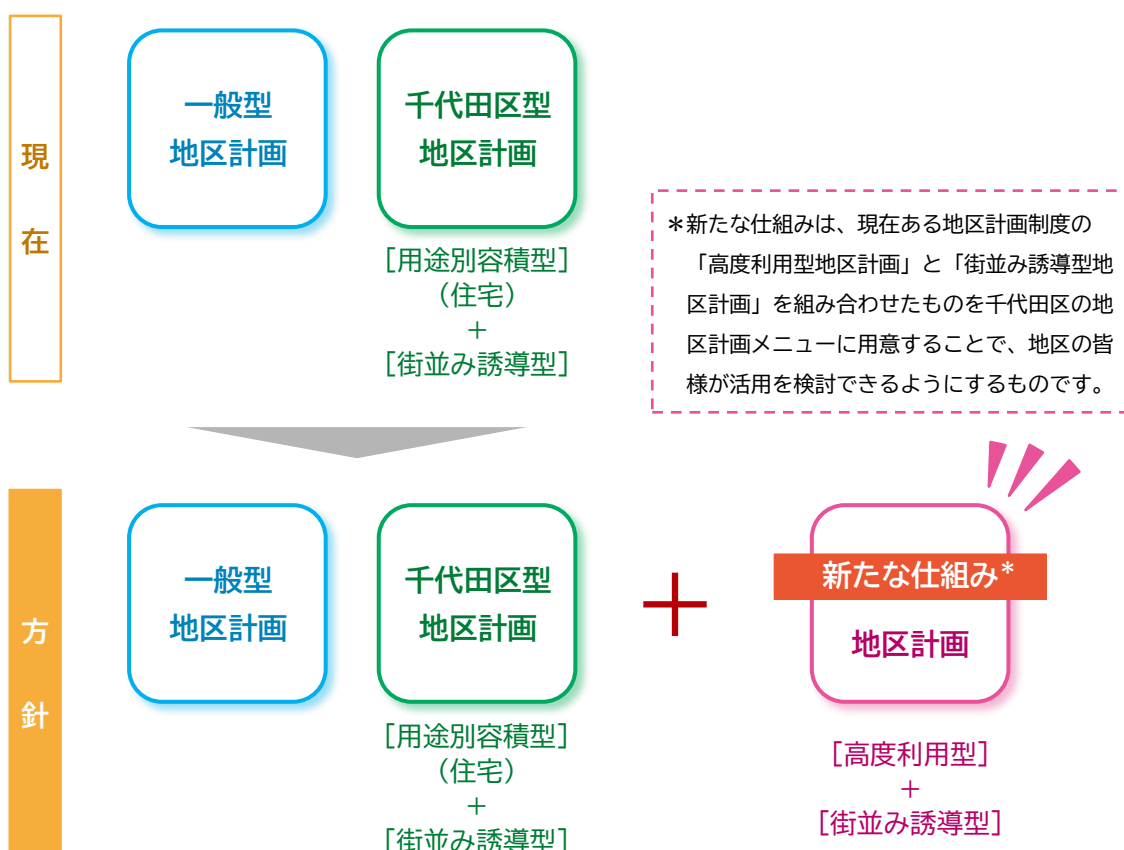
方針2 住機能の量だけでなく、地域の「質」向上を誘導

<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、地区計画策定当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になります。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）>

- 歩道状空地の確保と回遊性の向上
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、まちの回遊性を高める



▲神田警察通り・神田スクエア周辺
（神田錦町）

- 沿道の緑化と回遊性の向上
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り、まちの回遊性を高める



▲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

参考事例として、街並み誘導型地区計画と高度利用型地区計画により、住宅以外の用途を誘導している「中央区銀座」と「札幌市札幌駅前通北街区」の概要は、次のとおりです。

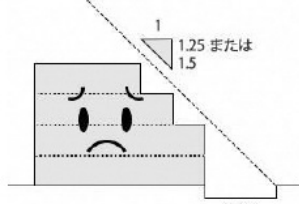
参考事例1 中央区銀座 [街並み誘導型地区計画 + 高度利用型地区計画]

■ 街並み誘導型地区計画

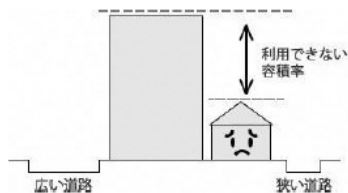
建築物の高さや壁面の位置の制限などを定め、斜線制限などを緩和することで、歩行者空間の確保による安全性と快適性の増進や統一的な街並みを形成します。
(その他、地域の特性に応じて「用途の制限」「容積率の最低限度」「敷地面積の最低限度」などの建築物の形態制限を設けます。)

【建築基準法による一般的な建替えの場合】

斜線制限により・・・



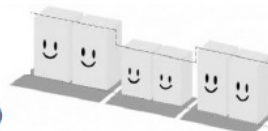
12m未満の道路による容積率の制限により・・・



【街並み誘導型地区計画による建替えの場合】

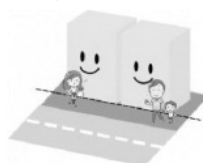
・高さの最高限度

敷地が面する前面道路の幅員に応じて、建築物の高さの最高限度を定めます。
(斜線制限が緩和されます)



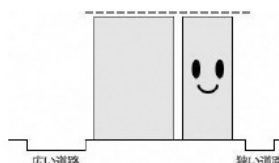
・壁面の位置の制限

道路境界線等から建築物までの壁面を後退する距離を定めます。



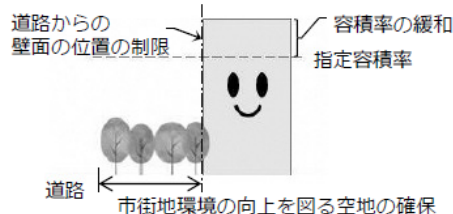
・容積率の最高限度

狭い道路により発生する容積率の制限を緩和します。



■ 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・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地区に限ります。）

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2m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。

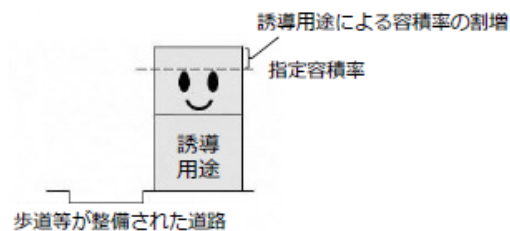
4 建築物の建築面積の最低限度

- 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

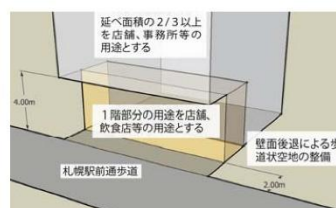
→ 次の全てに該当する場合 +100%

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

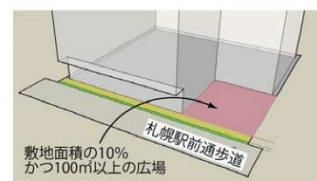
③ 公共地下歩道若しくは地下鉄駅への出入口の設置

→ 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		都市計画の内容											
		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
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。区が一方向的に定めるものではないため、しっかりと互いにコミュニケーションを図ることが大事です。
- 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。区は、地区の皆様が議論できる場の創設、検討のサポート（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、法定手続前の進め方を明確にし、法定手続の前に、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。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 わかもの 会議!

参加無料 **ONLINE** ★オンライン ★Zoom使用

※インターネット環境が整ったパソコン・スマートフォン・タブレット等が利用可能。Zoomは、福知山市民会館1階(101室、Zoom専用)でも参加可能。

日時	当日のプログラム
7月25日(土) 13:00~16:00 (19:00~21:00) 予定	● あいさつ・趣旨説明 ● チェックイン(自己紹介) ● ゲスト講師による基盤提供 ● 少人数に分かれての対話 ● 全体で共有 ● チェックアウト
8月23日(日) 15:00~18:00 (19:00~21:00) 予定	
9月12日(土) 13:00~16:00 (19:00~21:00) 予定	

ゲスト講師のプロフィール・詳細はFacebookをご覧ください▶

募集 福知山市にゆかりまたは 定員 関心のある若者 30名

要申込 Google フォームより ▶ お申し込みを

※定員を超えた場合は、抽選等によって頂く場合があります
※FAX 0773-24-7152 / メール: info@fukuchiyama.ac.jp から申し込み、定員に達しない場合は、抽選等によって頂く場合があります。メールでの申し込みは、登録して頂く必要があり、ZoomのID・パスワードをメールでお送りします。

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!

小さなことでもちよここと投稿!

思いついたらすぐに投稿!

[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!

あなたの思いを総合計画へ!

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

● 説明会の開催



▲説明会

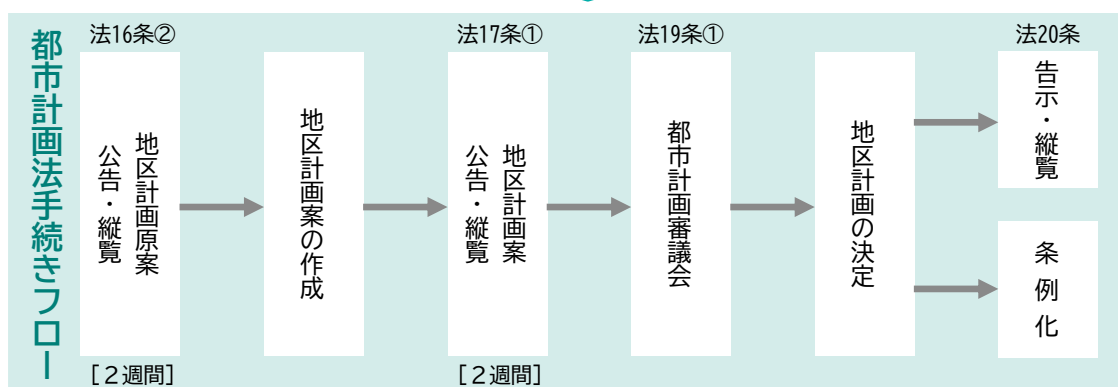
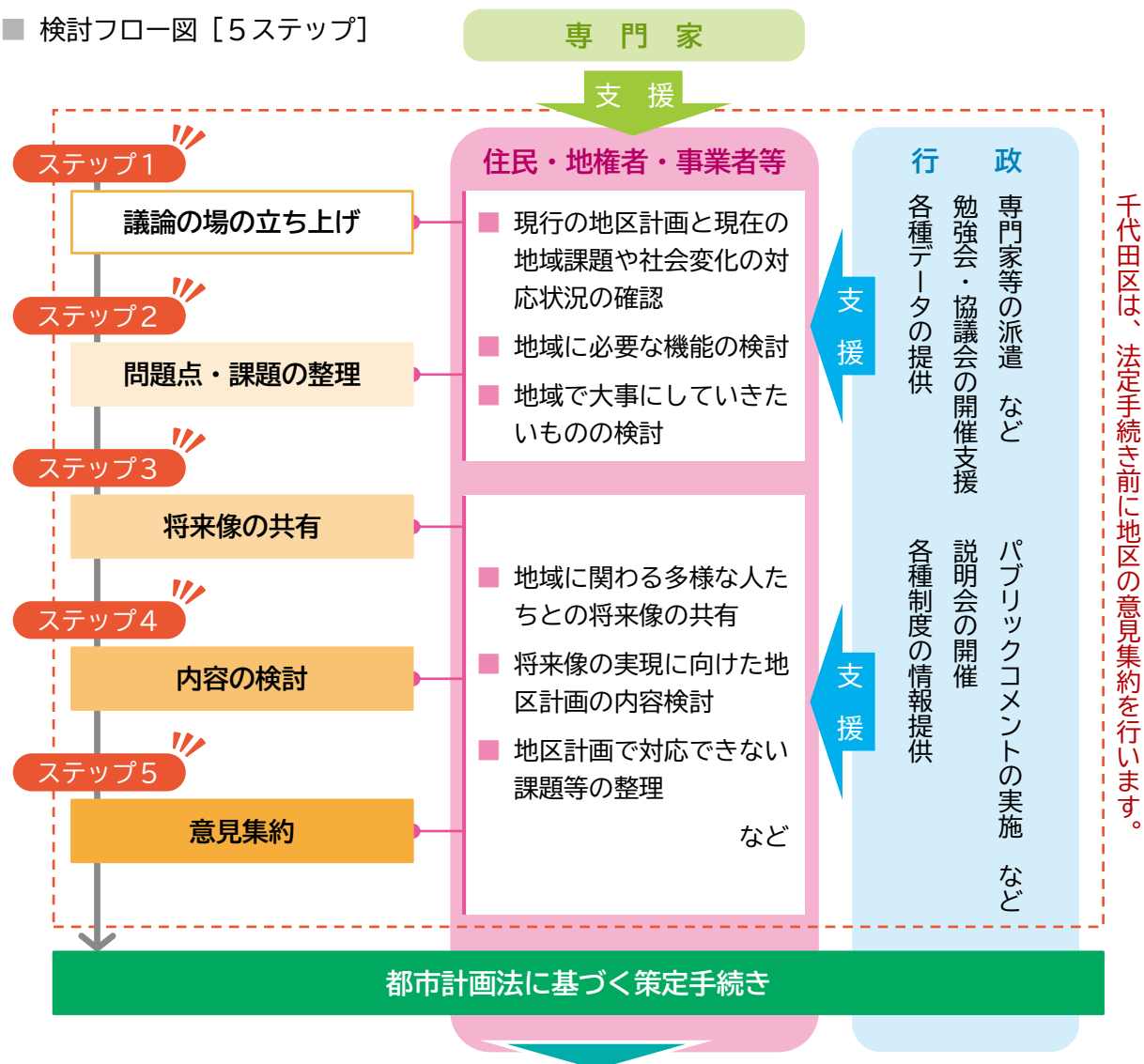


▲オープンハウス形式



- ・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、地区の住民等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

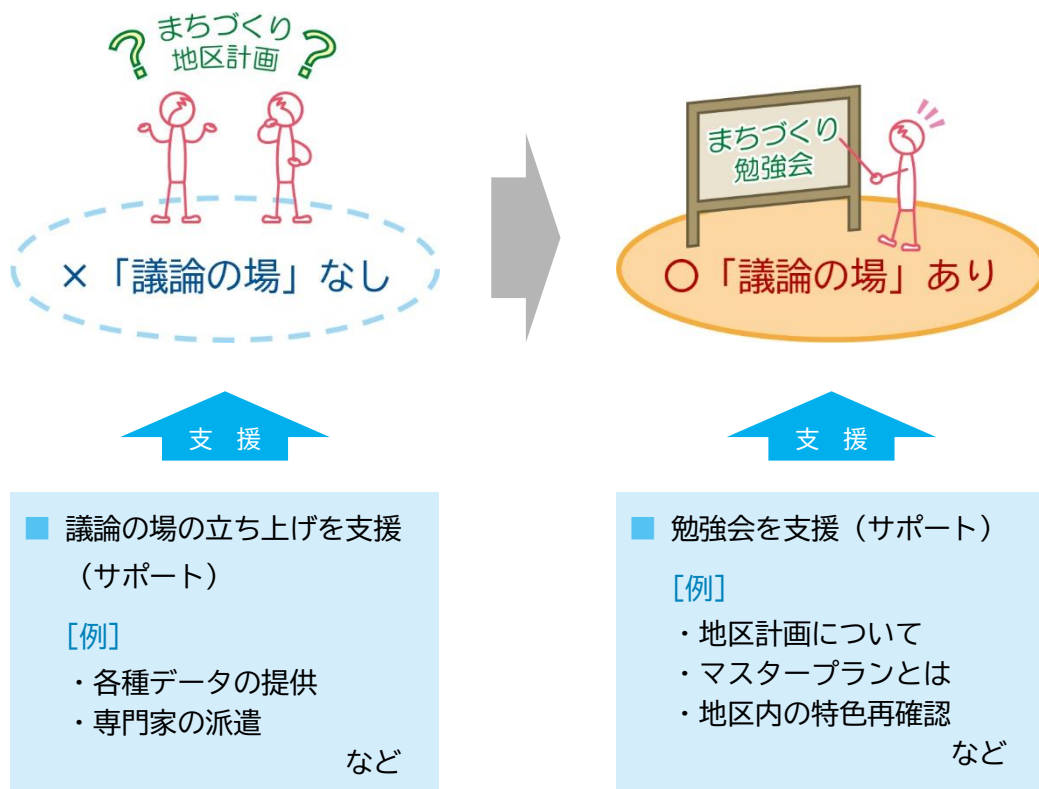
ステップ1は、地区計画（まちづくり）に関する住民等の皆様による「議論の場」を設け、地区の方々の意見や声を聴くための土台を構築していく段階になります。

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、住民等の皆様に共有する場にしていきます。

そして、歴史や魅力について共有したら、地区計画について学び、住民等の皆様に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、地区の住民等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、住民等の皆様は、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、住民等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。

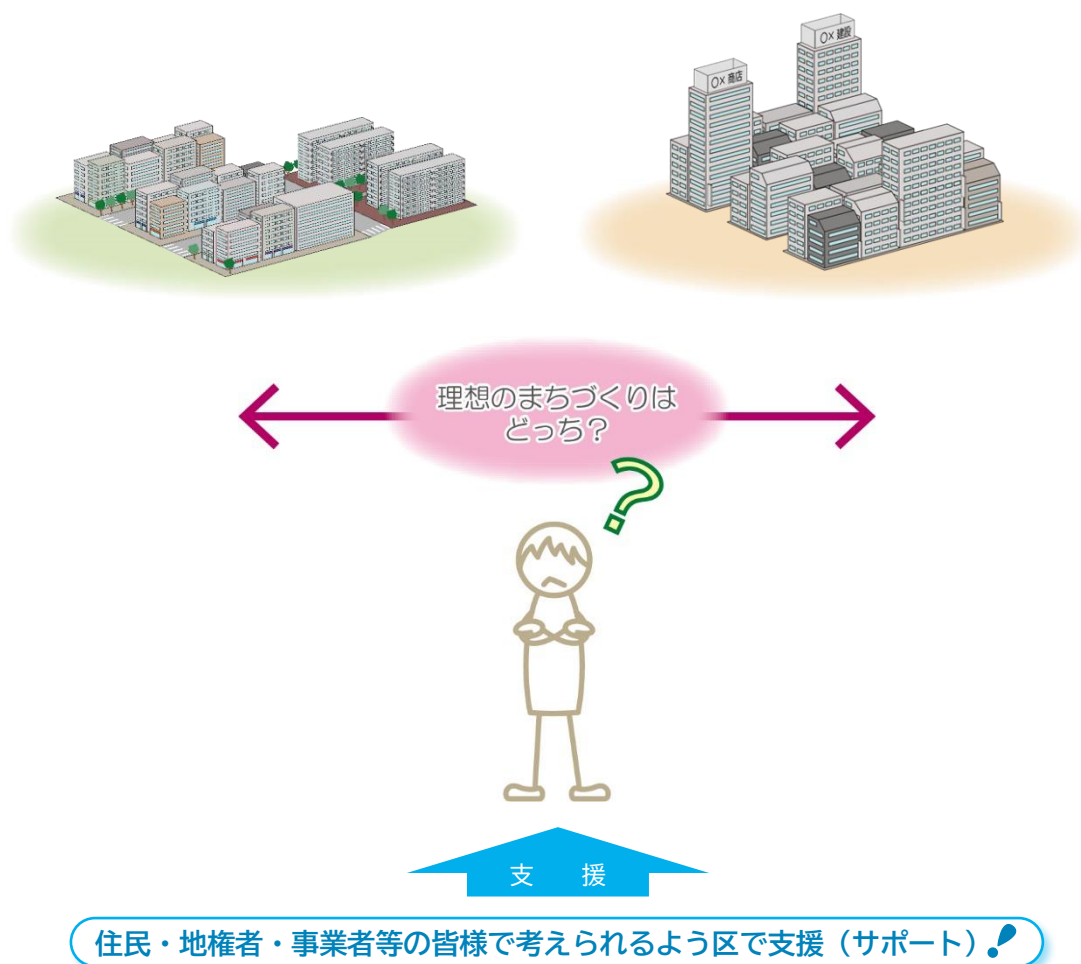


ステップ3 将来像の共有

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）を住民等の皆様と考えていく段階になります。

住民等の皆様は、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、互いに共有していきます。

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

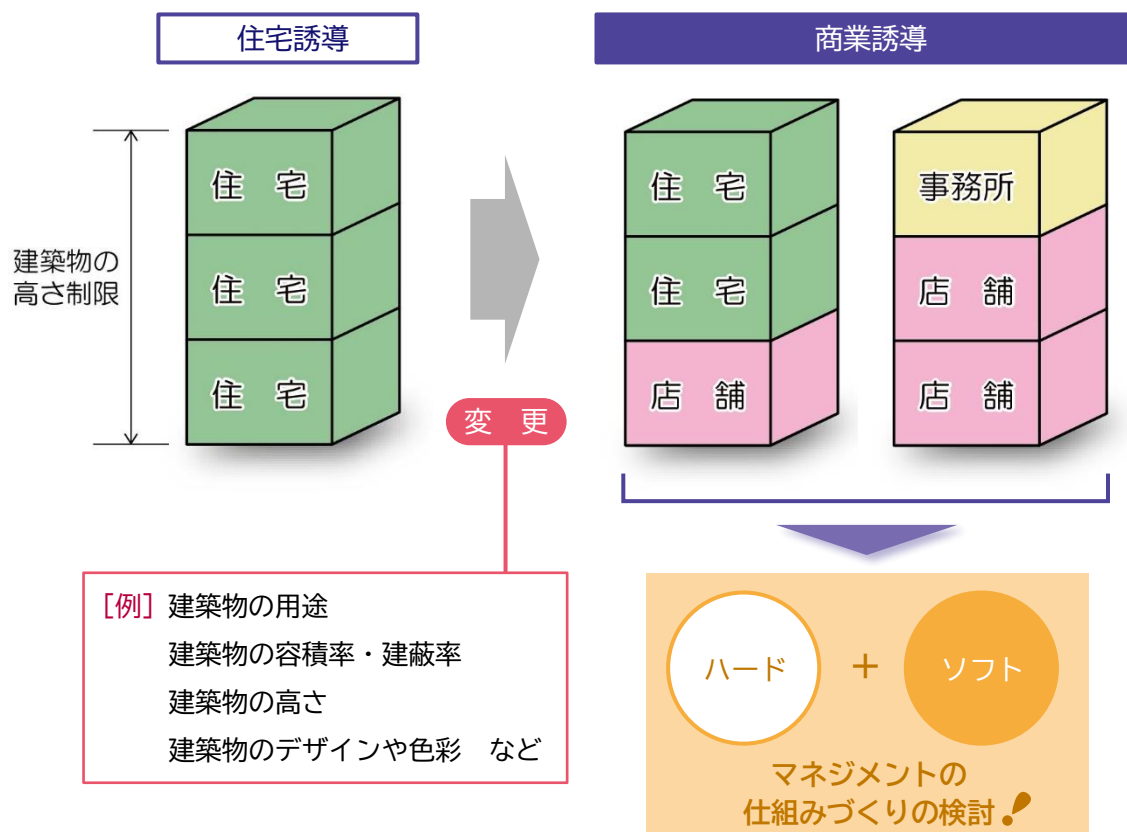
ステップ4は、理想像の実現に向けたまちづくりの手法（ツール）として、**地区計画で出来ること、出来ないことを明確にし、地区計画の有効性を確認する段階**になります。

住民等の皆様は、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（空間の整備：広場、緑地、道路等）が対象で、ソフト面（整備された空間における活動：賑わいの創出等）は対象となりません。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。

住民等の皆様は、「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

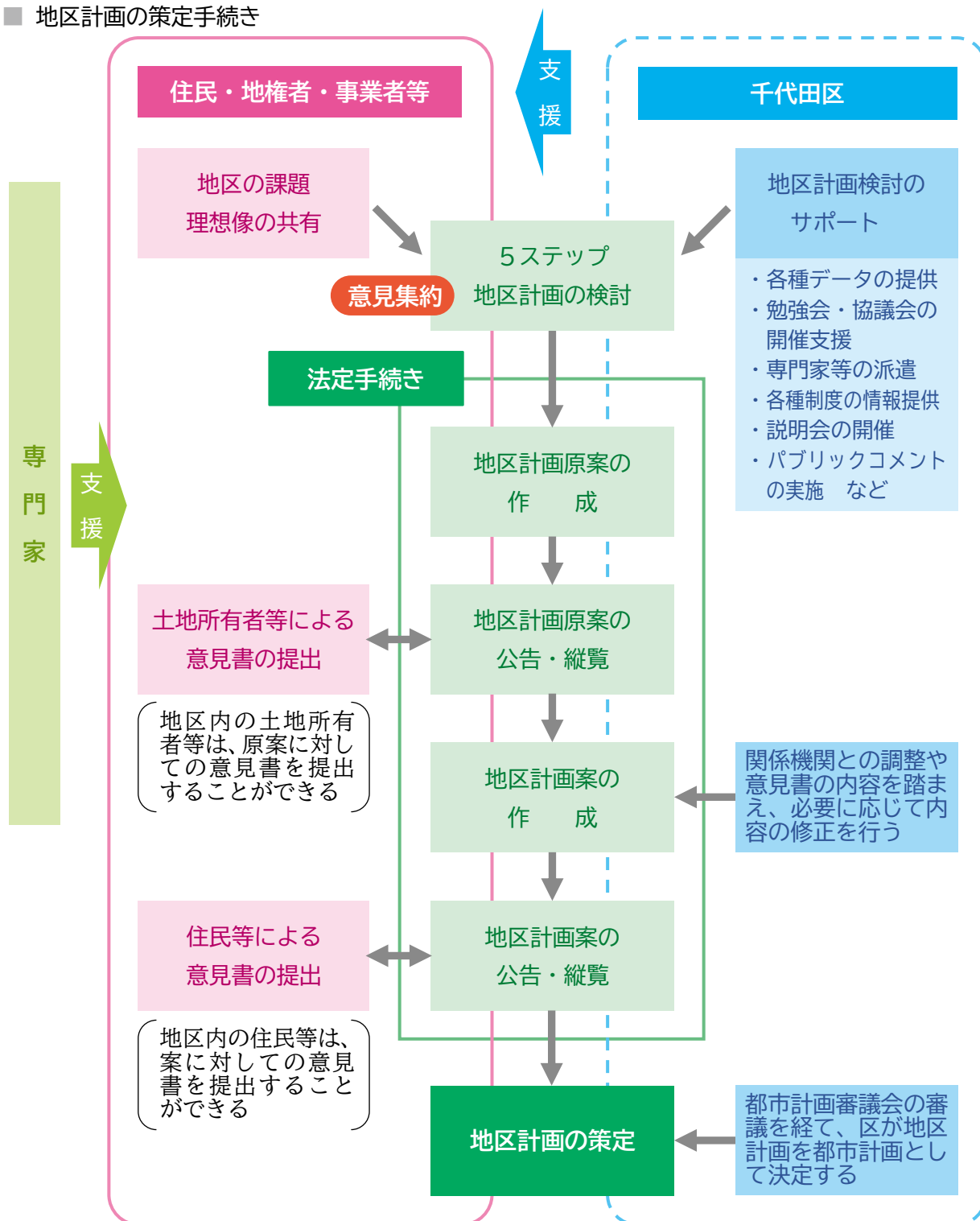




地区計画の策定手続きについて

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

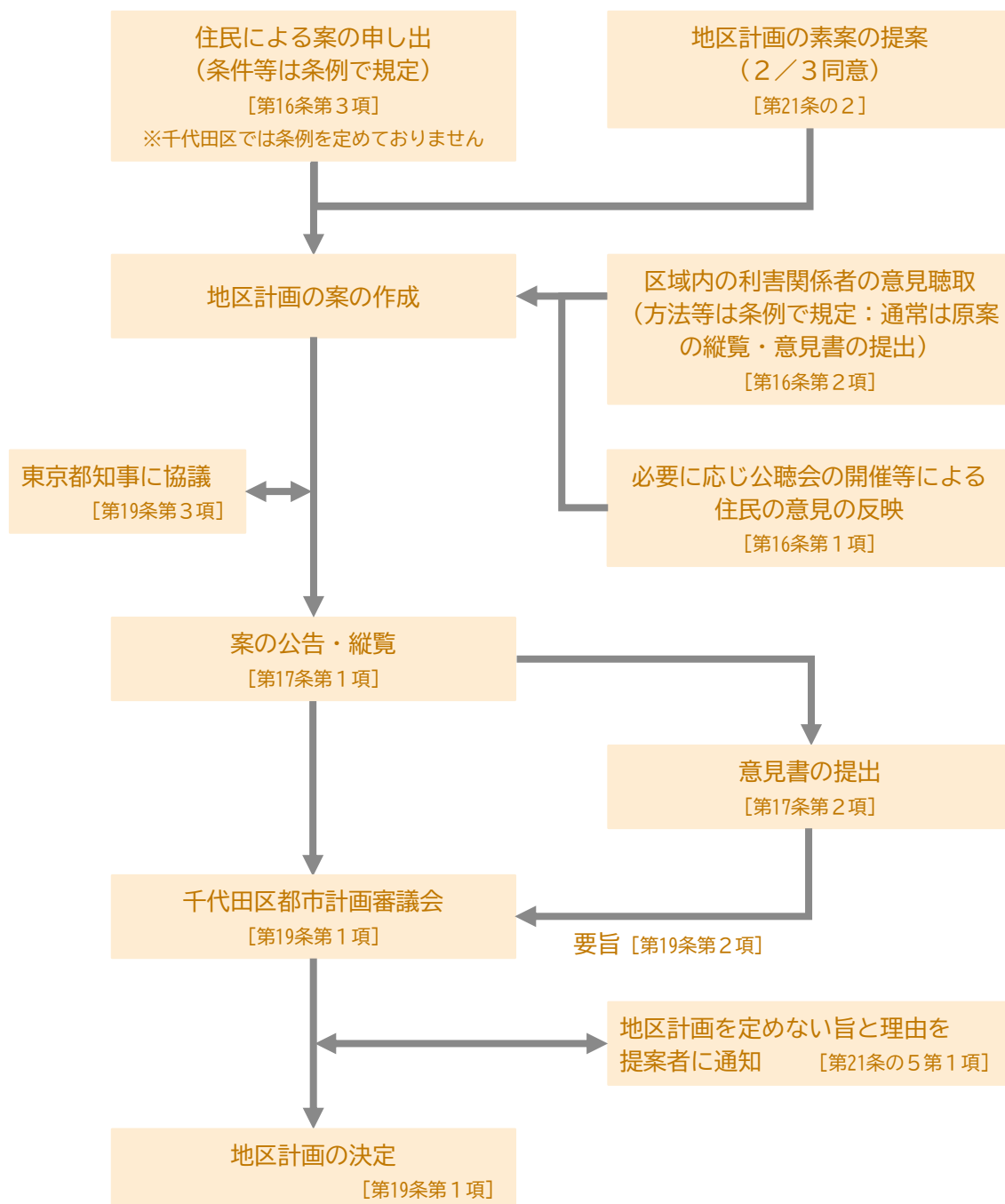


都市計画法第16条第3項では、「市町村は、条例*において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。」と定められています。

地区計画の検討・見直しは、ステップ1の「議論の場の立ち上げ」が重要であり、地区計画策定フロー図は、5ステップにより意見が集約された後のイメージとなります。

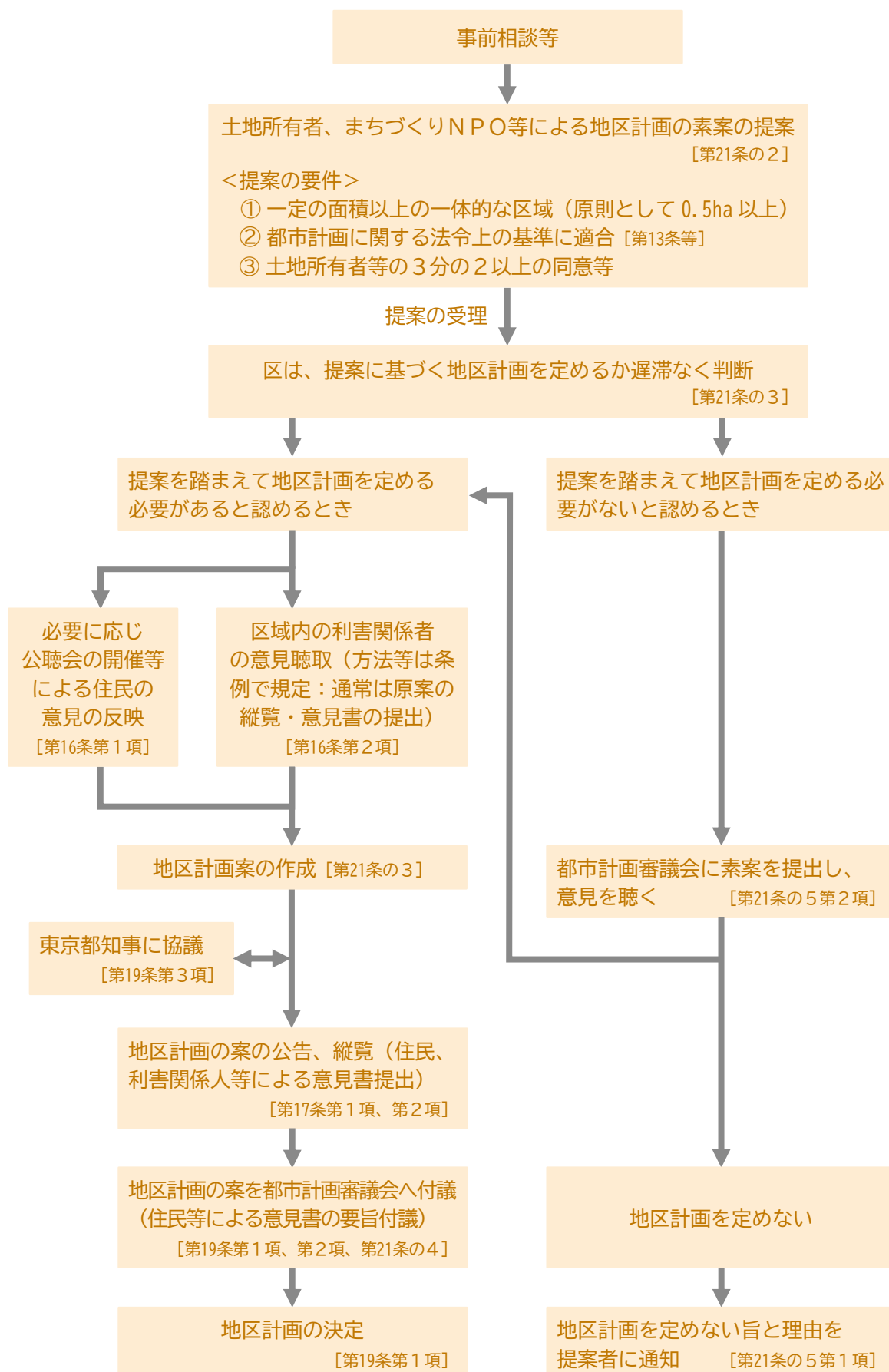
*都市計画法第16条第2項：都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

■ 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ます。