## 分野別 まちづくりの 目標と方針

1 土地利用の目標と方針

# 目標

## きめ細かい土地利用を進め、 住と職の調和したまちに

業務施設の無秩序な集積を抑制し、住と職のバランスのとれた活力と魅力ある「複合型」の土地利用を目指します。

また、地球環境に配慮しつつ、世界に開かれた都心としてだれでもが安心して 快適に過ごせる市街地を形成するとともに、地域ごとの特性に応じた土地利用を 誘導します。このため、地区計画\*2等の各種制度の活用、開発事業における住と職 の調和した市街地の形成、土地の適正な有効活用などを計画的に進めます。

#### 2. 地区計画:

都市計画法、建築基準法に基づいて、都市における良好な市街地環境の創造、保全を図るため、地区を単位として、建築または開発行為を規制・誘導するための手法。地区計画では、地区施設の規模・配置、建築物等に関する制限などを定めることができる。



## 方針

## 無秩序なオフィス化を抑制し、 住みやすく住み続けられるまちとするよう、 住宅とオフィス・店舗が調和した 複合市街地を形成する

- ○住機能を確保・回復するため、地域の特性に応じ、建物の中・低層部をオフィスとし、上層部を住宅と するなど、住機能を立体的に誘導し、オフィスや店舗等と共存・調和する土地利用を進めます。
- ○就業人口の増加を招かぬよう、オフィスビルなどの業務機能は量的な集中・拡大を抑制し、質的な高度 化を進めます。また、業務機能に特化した地域は、活力や賑わいのあるまちとなるよう、商業、文化・ 交流機能、住機能等の多様な機能の調和する複合市街地へと転換していきます。
- ○秋葉原の電気街、神保町の書店街・神田のスポーツ用品店街など個性ある商業や特色ある産業の活性化 を進めるとともに、暮らしに必要な生活利便施設の立地を誘導していきます。



## 地球の環境に配慮しつつ、 誰もか安全に快適に過ごせるまちとする

- 地球環境及びヒートアイランド現象\*3 などの都市環境を改善するため、都心における皇居や日比谷公園 等の大きな緑、外濠・内濠の水辺などの自然的環境を保全、回復します。また、風の流れや自然の水循 環、緑化の推進などの様々な視点から、地域の特性に応じて環境との共生\*4に配慮した土地利用、敷地 利用、建物配置とします。
- ○安全で災害に強いまちとなるよう、延焼防止や避難のための公園・広場などのオープンスペースを確保 していきます。
- ○多数の人々が訪れる病院・福祉関連施設などの公共・公益施設は、だれもが利用しやすいよう、交通が 便利で行きやすい場所への設置を進めるとともに、機能的な複合化を図ります。

#### 3. ヒートアイランド現象:

大気を冷やす働きをする林などが極端に少なく、コンク リートなどの人工物が地表を覆い、大量の人工熱、放射 熱により、平均気温が周辺より高くなる現象。等温線が 島のようになるため、ヒートアイランドと呼ばれる。

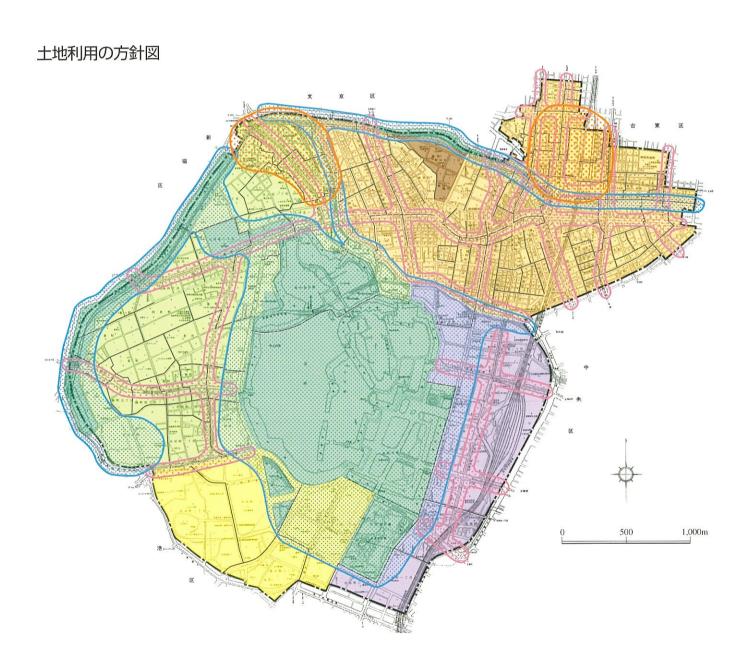
#### 4. 環境との共生:

環境への負担を軽減することを目指し、省資源・省 エネルギー、水循環、緑化、人間以外への生物への 配慮、適切な廃棄物処理など、環境への総合的な配 慮をすること。

方針3

## 地域ごとの資源や魅力を活かし、 個性の光るまちをつくる

地域の特性に応じ、区全域を  $1\sim6$  の市街地に区分します。また、水辺や幹線道路沿道、開発事業の計画が進められている区域を  $A\sim C$  とし、  $1\sim6$  に重ねる補助的な区分とします。これら区分ごとの土地利用の誘導方針は以下のとおりです。



市街地区分	方  針
①住居系 複合市街地	<ul><li>○緑に包まれた豊かな住環境や美しい街並みを維持・創出します。</li><li>○住宅と生活関連施設を重点的に確保し、商業・業務施設がこれらと共存・ 調和した空間的ゆとりと緑豊かな魅力ある市街地の形成を進めます。</li></ul>
②新下町型 複合市街地	<ul><li>○多様な人々をひきつける、新たな神田らしい下町的な親しみとにぎわい を創出します。</li></ul>
	<ul><li>○中小企業や商店と住宅が共存・調和した、活力とにぎわいのある市街地の形成を進めます。</li></ul>
	○防災性の向上のため、細街路の整備を進めるなど、身近なオープンスペースの確保を進めます。 
③業務系 複合市街地	○就業人口の増加を招かぬよう、業務機能の量的な集中・拡大は抑制しながら、日本の経済を担う世界に開かれた地域として、機能の高度化及び土地の適正な有効活用、複合的利用を進めます。
	○業務機能に特化した地域から、商業・業務、文化・交流・情報・宿泊、 住機能等の多様な機能が集積・充実した、夜間や休日もにぎわいや活力 あるまちへと転換を進めます。また、その際、開発区域及び周辺区域に おける住機能の維持・確保を図ります。
④官公庁 複合市街地	○国家中枢機能を担う地域として、良好な環境を活かし、緑豊かで親しみ やにぎわいのあるまちとしていきます。
	○行政機能が集積するまちから、文化・教育施設、商業・業務施設、住宅 の調和したまちへと転換を進めます。
⑤学園共存型 複合市街地	○緑豊かで文化的なたたずまいの落ち着いたまちとしていきます。
	○教育・医療施設の多い地域の雰囲気を活かしながら、これらと調和した 住宅を整備するとともに、緑を保全・創出していきます。 
⑥大規模緑地	○都市環境を支える重要な資源として保全・活用します。
	○大規模緑地と身近な緑・水辺をつなぎ、周辺区域においてもうるおいとゆとりのある緑の空間づくりとそのネットワーク化を進めます。
A. 水と緑のう るおいゾーン	○緑や自然の保全・創出、鳥や昆虫の棲む空間づくり、親水性の向上、川 と一体となった美しい街並みの形成、快適な歩行空間づくりを進めます。
B. 表通りゾーン	○表通りにふさわしい整えられた街並みの形成を進め、総合的な自動車交通の抑制や街路樹の充実、民有地の緑化等により、騒音・大気汚染などの沿道環境を改善するとともに、ゆとりある歩行空間の確保とその連携を進めます。
C. 秋葉原・飯 田橋拠点開 発ゾーン	○広域及び地域の中心として、市街地開発事業等により土地利用を大規模に転換し、土地の適正な有効活用・複合的利用を進めます。併せて、住宅、商業、業務、文化、交流等の機能が調和した複合的な魅力ある市街地を形成します。

# 方針4

## 地域の参加を得ながら、 きめ細かく、ゆっくりとまちを更新する

- 地域の住民・企業の参加と合意を得ながら、計画的にきめ細かくゆっくりとまちを更新していくため、地区計画\*5、建築協定\*6等の制度を活用し、規制・誘導していきます。
- 市街地再開発事業\*7・土地区画整理事業\*8等の既存の街並みを大きく変える開発事業や総合設計制度\*8等の容積率緩和や高層化を伴う建築については、住宅や生活利便施設の確保、周辺の住環境や道路・駐車場・上下水道等の都市基盤施設への負荷、景観形成などに充分配慮して行います。
- 都心居住の促進とより良い住環境の形成のため、区有地・国公有地、地下空間、低・未利用地等の計画 的な有効活用を進めます。
- 土地の有効利用や住環境・防災・景観形成などの観点から、敷地の細分化を抑制するとともに、狭小敷地の共同化を促進します。
- 下水道施設の改善や共同溝などの整備を進めます。この際、高容量の通信回線(光ファイバー\*10)やC A T V\*11の付設を誘導し、地域及び広域的な高度情報活動を支える情報基盤機能の整備を進めます。
- 景観事前協議\*12を行うなど、建築計画に関する相談・協議・指導のしくみを充実させていきます。

#### 5. 地区計画:

12ページ参照。

#### 6. 建築協定

建築基準法に基づき、住宅地や商店街などの環境や利便性を維持、増進するために定める協定。建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備について定めることができる。協定区域内の土地所有者等の全員が同意することが必要となる。

#### 7. 市街地再開発事業:

都市再開発法に基づいて、既成市街地の計画的な再開発の実現を図る事業。事業地区内の建築物を除却し、新たに建築物の共同立体化と道路等の整備を一体的に行う。

#### 8. 土地区画整理事業:

土地の区画等を変更し、減歩により公共用地を確保して、道路や公園、下水道などを整備し良質な市街地をつくる事業。

#### 9. 総合設計制度:

建築を進める際にオープンスペースを公共的空間として十分に確保し、市街地環境の整備改善に役立たせる制度。容積率や建物の高さの制限等が緩和される。

#### 10. 光ファイバー:

光信号による通信をする回線。従来の銅線ケーブルと比べて情報伝達量は約1000倍に向上し、しかも細くて軽く雷などによる妨害を受けないなどの特徴がある。

#### 11. CATV:

電波ではなくケーブル(通信線)を利用してテレビ番組を送信するシステム。回線容量の大きいケーブルを導入すると、数百チャンネルの放送が可能になる。また、双方向通信ができるように改造すれば、電話サービスをはじめ、オンラインショッピングなどの多様なサービスが可能になるなどの特徴がある。

#### 12. 景観事前協議:

41ページ参照。

### 住民・企業・行政が特に取り組むことは…



#### 住民は…

- ・住みやすいまち、住み続けられるまちの実現に向け、まちづくりに関心を持ち、自らが積極的に行動す るよう努めます。
- ・どのようなまちにしたいか地域で話し合い、実現に向けて取り組みます。

#### 企業は…

- · これ以上の就業人口の増加を招かぬように努めます。
- ・業務機能の質的高度化・良好な業務環境整備に努めます。
- ・住宅や店舗との共存に努めます。

#### 行政は…

- ・地域に密着した特色ある産業の活性化を支援するためのまちづくりを推進します。
- ・商店などの暮らしに必要な利便施設の立地を誘導していきます。
- ・建築計画に関する相談・協議・指導のしくみを充実させます。
- ・地区計画\*13をはじめとする各種制度の情報を提供し、住民・企業と連携して計画的にきめ細かい市街 地更新を進めます。
- ・住宅・生活関連施設を充実するため、区有地・国有地等の公共用地、地下空間、低・未利用地等の計画 的な有効活用を進めます。
- 区民や企業が住と職の調和したまちづくりのために自主的に取り組めるようなしくみをつくります。
- ・地域特性に応じた土地利用の誘導や土地取引の適正化に努めます。
- ・住み続けられるまちづくりを進めるため、国・都に対して、土地税制の見直しを要請します。

#### 進捗のものさしは…



- 〇人口(全区、地域別)
- ○就業者数(全区、地域別)
- ○地区計画\*14の箇所数、検討状況
- ○建築協定\*15の箇所数
- ○建築計画の相談件数
- ○市街地開発事業における住宅の整備戸数
- ○低・未利用地の筒所数・面積
- ○公共用地の面積
- ○地価

など

### 主な関連計画等は…

- ○市街化区域及び市街化調整区域の整備、 開発又は保全の方針
- ○地域地区
- ○地下利用ガイドプラン

13, 14. 地区計画: 12ページ参照。

15. 建築協定: 16ページ参照。