

地区計画の見直し方針（骨子）

令和3年12月

千代田区

目次

第1章 地区計画の見直しの概要

1 背景

1-1 地区計画について	.....	2
1-2 地区計画の見直しの必要性について	.....	3
2 地区計画の見直し方針の目的・位置付け	.....	5
3 千代田区における地区計画について	.....	6

第2章 地区計画の見直しにおける効果検証・課題整理

1 用途誘導の検証	.....	9
1-1 一般型地区計画の検証	.....	10
1-2 千代田区型地区計画（街並み誘導型・用途別容積型）の検証	.....	13
1-3 地区計画区域ではない地域について検証	.....	16
1-4 比較	.....	19
1-5 用途誘導の効果について	.....	19
1-6 検証のまとめ	.....	19
2 地区計画の目標の進捗確認		
2-1 一般型地区計画（三番町地区地区計画）	.....	20
2-2 千代田区型地区計画（用途別容積型、街並み誘導型）	.....	23
2-3 比較	.....	25
2-4 まとめ	.....	26
3 地区施設の創出	.....	27

第1章 地区計画の見直しの概要

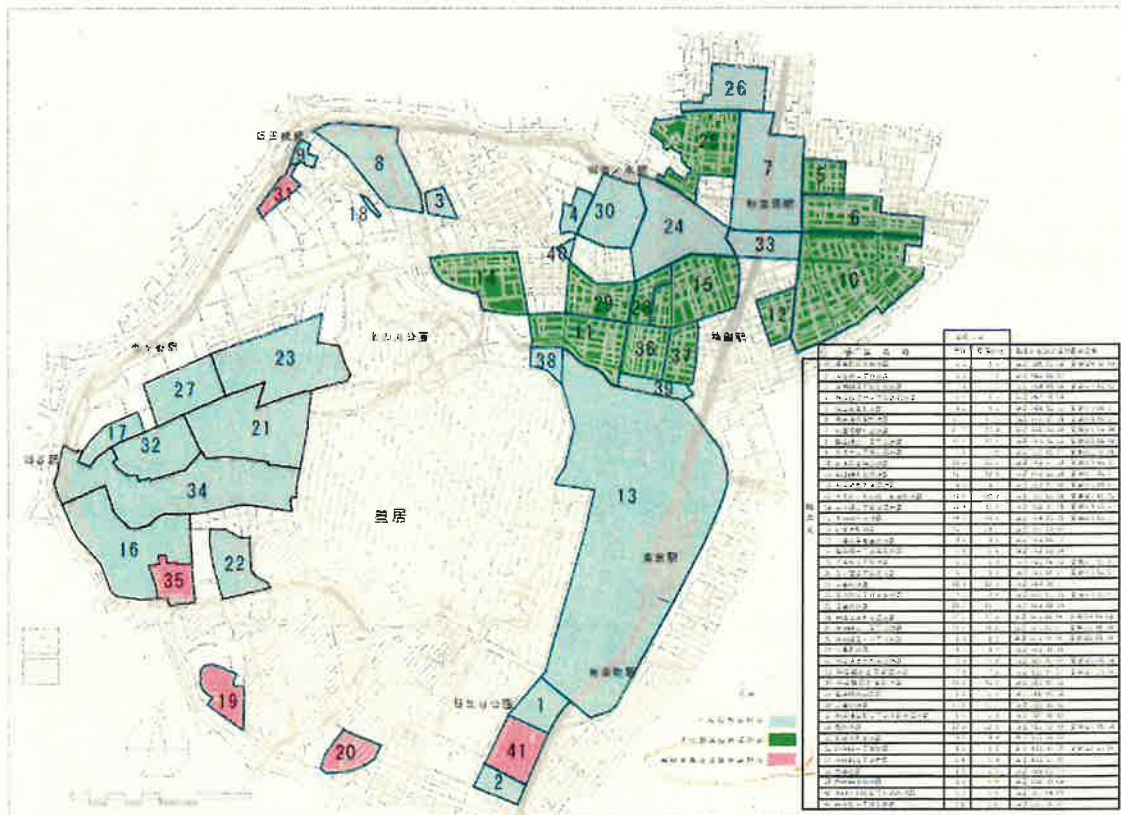
1 背景

認知度 7割以上らしい

1-1 地区計画について

地区計画は、昭和55年に都市計画法で位置付けられ、千代田区では、昭和60年に「有楽町日比谷地区地区計画」を都市計画決定しました。現在、合計41の地区計画が定め、運用しています。

地区計画により、地域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し、個別建築物の建替えルール（一般型地区計画、千代田区型地区計画等）をきめ細かく定めています。



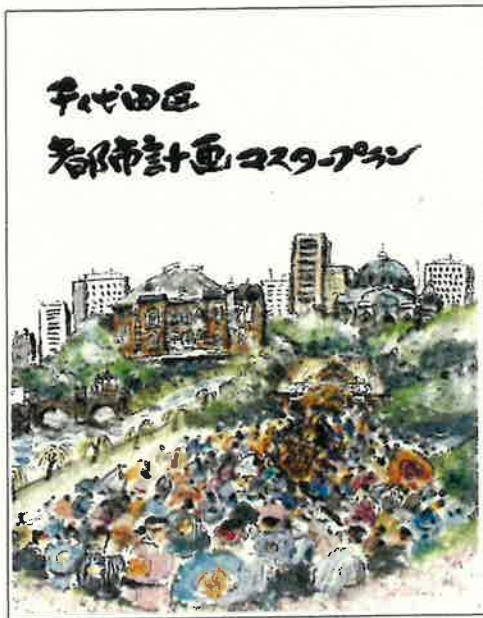
※地図は、東京都知事の承認をうけて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用し作成しています。

1-2 地区計画の見直しの必要性について

千代田区では、平成 10 年 3 月に千代田区都市計画マスタープランを策定し、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主な取組みとして「地域に応じたきめ細かな地区計画の導入」「住宅付置制度の運用」を展開してきました。その結果、定住人口は、平成 25 年、基本構想で目標としていた定住人口 5 万人に到達することができました。

令和 3 年 5 月に改定された都市計画マスタープランをはじめ、各制度で住宅の「量」を確保するという観点からまちや都心生活の「質」の向上へ、見直しがされてきています。これらの状況を踏まえ、地区計画についても見直しに向けた方針を策定します。

●平成 10 年 3 月 千代田区都市計画マスタープランの策定



課題 1 定住人口の確保・回復と良好な住環境づくり

課題 2 誰もが安心して暮らし、活動できるまちづくり

課題 3 地球環境を大切にしまちづくり

課題 4 個性的な商業・業務環境づくり

課題 5 新たな魅力づくり



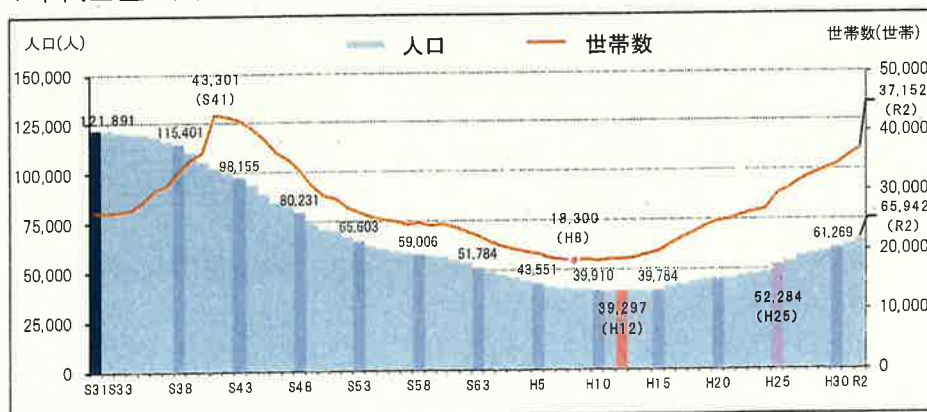
(主な取組み)

- ◇ 地域に応じた細かな地区計画の導入
- ◇ 住宅付置制度の運用

●居住機能の確保による定住人口の回復

平成 30 (2018) 年まで約 7,000 戸のファミリー向け住宅を創出し、平成 25 (2013) 年には定住人口が 5 万人に、平成 29 (2017) 年 4 月には外国人を含めて 6 万人に回復しました。

▼千代田区の人口・世帯数の変化



資料：千代田区史、住民基本台帳統計資料（各年 1 月 1 日現在）

(注) 昭和 24～27 年の数値は、食糧管理法に基づく「食糧配給台帳の登録等に関する規則」により登録された人口、昭和 28～42 年の数値は住民登録人口、平成 25 年より数値に外国人住民を含む

●令和3年5月 千代田区都市計画マスタープランの改定

将来像「つながる都心」の実現に向け、「人中心」の“量”から“質”に転換したまちづくりを進めていくこと等を定めました。



計画改定の視点と進化の方向性

まちや都心生活の「質」の向上につなげる

- 視点1 “人”が主役のまちづくり
- 視点2 豊かな都心生活の継承・創造
- 視点3 加速する社会の変革を支えるまちづくり

計画改定の3つの視点	視点1 “人”が主役のまちづくり	視点2 豊かな都心生活の継承・創造	視点3 加速する社会の変革を支えるまちづくり
従来のまちづくり分野	4つの進化の方向性		
土地利用	建築・開発の規制・誘導の進化	まちづくり(土地利用)の基本方針: 都市・まち・エリアのトータルなデザイン	
住宅・住環境整備	都心千代田ならではの魅力の進化	クマシ: 豊かな都心生活と住環境を守り、育てるまちづくり [未来へのまなざし]	クマシ: 豊かな都心生活と住環境を守り、育てるまちづくり [未来へのまなざし]
緑と水辺の整備		クマシ: 緑と水辺がつかなく良質な空間をつくり、活かすまちづくり [未来へのまなざし]		クマシ: 緑と水辺がつかなく良質な空間をつくり、活かすまちづくり [未来へのまなざし]
景観づくり	世界都心を支える高度で強靱な社会基盤の進化	クマシ: 都心の風情と景観、界隈の魅力を継承・顕出するまちづくり [未来へのまなざし]	クマシ: 都心の風情と景観、界隈の魅力を継承・顕出するまちづくり [未来へのまなざし]
道路・交通体系整備		クマシ: 道路・交通体系と快適な移動環境がつながるまちづくり [未来へのまなざし]	クマシ: 道路・交通体系と快適な移動環境がつながるまちづくり [未来へのまなざし]
福祉のまちづくり	まちづくりの実現	クマシ: 多様性を活かすユニバーサルなまちづくり [未来へのまなざし]	クマシ: 多様性を活かすユニバーサルなまちづくり [未来へのまなざし]
防災まちづくり		クマシ: 防災にしっかりと対応し、回復力の高い強靱なまちづくり [未来へのまなざし]	クマシ: 防災にしっかりと対応し、回復力の高い強靱なまちづくり [未来へのまなざし]
環境と調和したまちづくり		クマシ: 高水準の環境・エネルギー対策を進めるまちづくり [未来へのまなざし]	クマシ: 高水準の環境・エネルギー対策を進めるまちづくり [未来へのまなざし]
まちづくりの実現	まちづくりのエンジンの進化	将来像の実現に向けた都市マネジメントの方針: 都心の力を創造的に活かす協働のまちづくり 地域まちづくりの推進 まちづくりの継続的な改善・進化 まちづくりの異体化と更なる進化に向けて	

●(その他)住宅付置制度が住環境整備推進制度に改正



■平成27年10月 千代田区第3次住宅基本計画の策定

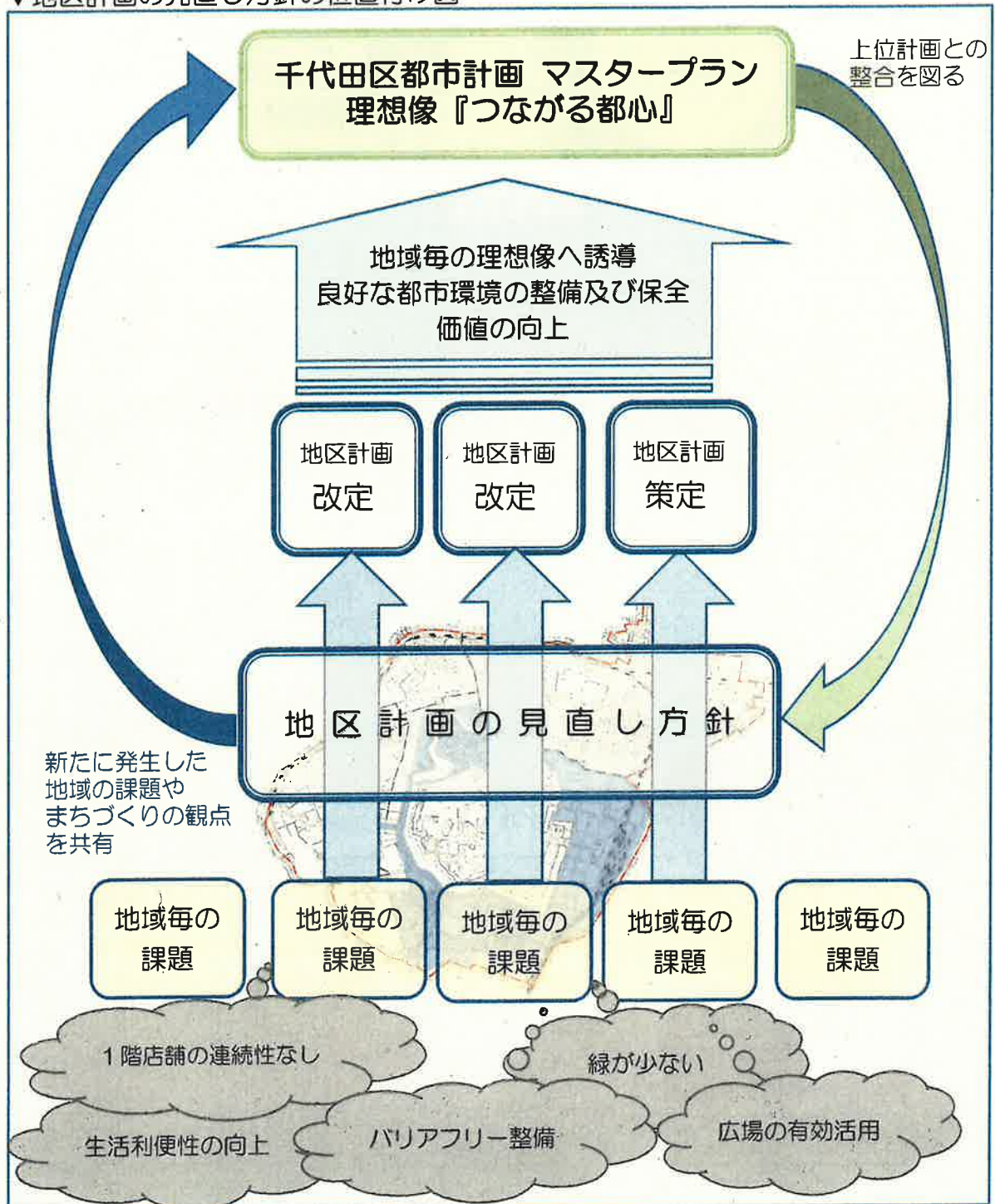
住宅の「量」の確保を主眼としていた「住宅建設計画法」が廃止され、住生活の「質」の向上を目指す「住生活基本法」が制定された。

第3次計画の策定により、住宅付置制度は、開発事業に係る住環境整備推進制度に改正され、住宅の供給及び住環境の整備推進を図る制度となった。

2 地区計画の見直し方針の目的・位置付け

- 地区計画の見直し方針の『目的』
目的：地区計画を地域の課題を解決に導き、まちの将来像を実現するツールとする。
- 地区計画の見直し方針の『位置付け』

▼地区計画の見直し方針の位置付け図



3 千代田区における地区計画について

(1) 地区計画の種類について

現在、千代田区では41の地区計画を定めていますが、次の3種類に分類できます。

- ① 一般型地区計画（落ち着いた街並み・環境に配慮した建築制限）
- ② 千代田区型地区計画（住宅床面積の緩和、斜線制限の緩和）
- ③ 再開発等促進区を定める地区計画

① 一般型地区計画について

良好な市街地環境の形成、保持するため、主に規制を強化するものです。

地区の現況に応じて様々な規制を適用することが考えられます。



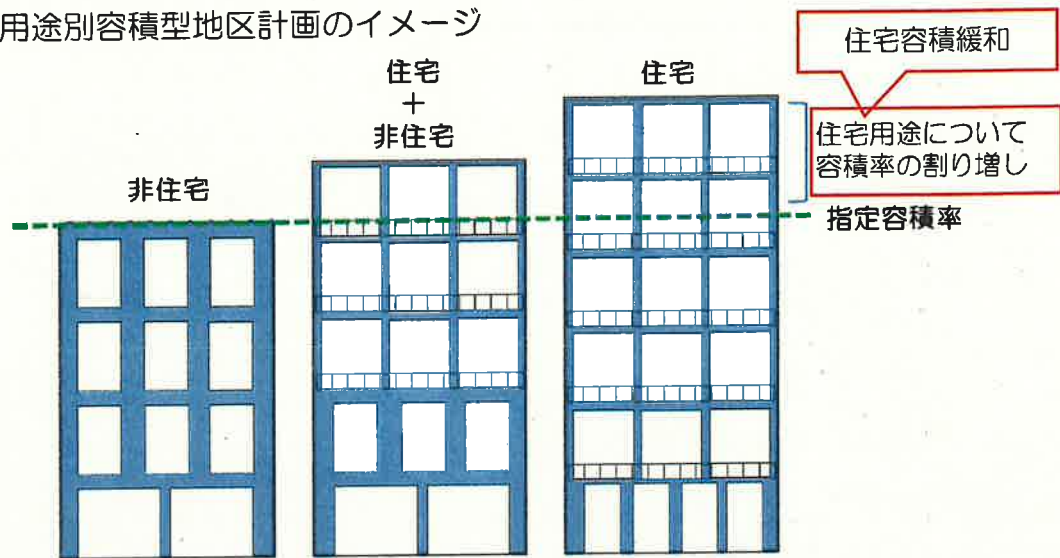
図：東京都 HP より

② 千代田区型地区計画について

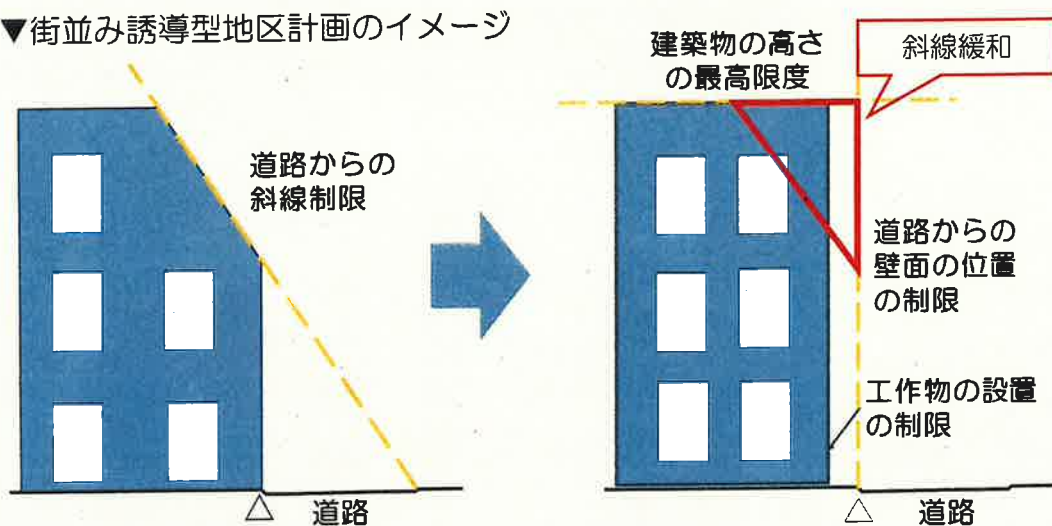
千代田区型地区計画とは、住宅用途について容積を割り増しする『用途別容積型』と壁面後退と道路斜線制限の緩和により良好な街並み形成の誘導を行う『街並み誘導型』の2つの方式を合わせた地区計画です。

千代田区では、昭和の終わり頃から平成初期にかけては、急激な地価高騰や業務地化による定住人口の減少が喫緊の課題となっていました。そのため、商業地域に住宅床を確保・誘導するため、千代田区型地区計画を定め運用してきました。

▼用途別容積型地区計画のイメージ



▼街並み誘導型地区計画のイメージ



③ 再開発等促進区を定める地区計画

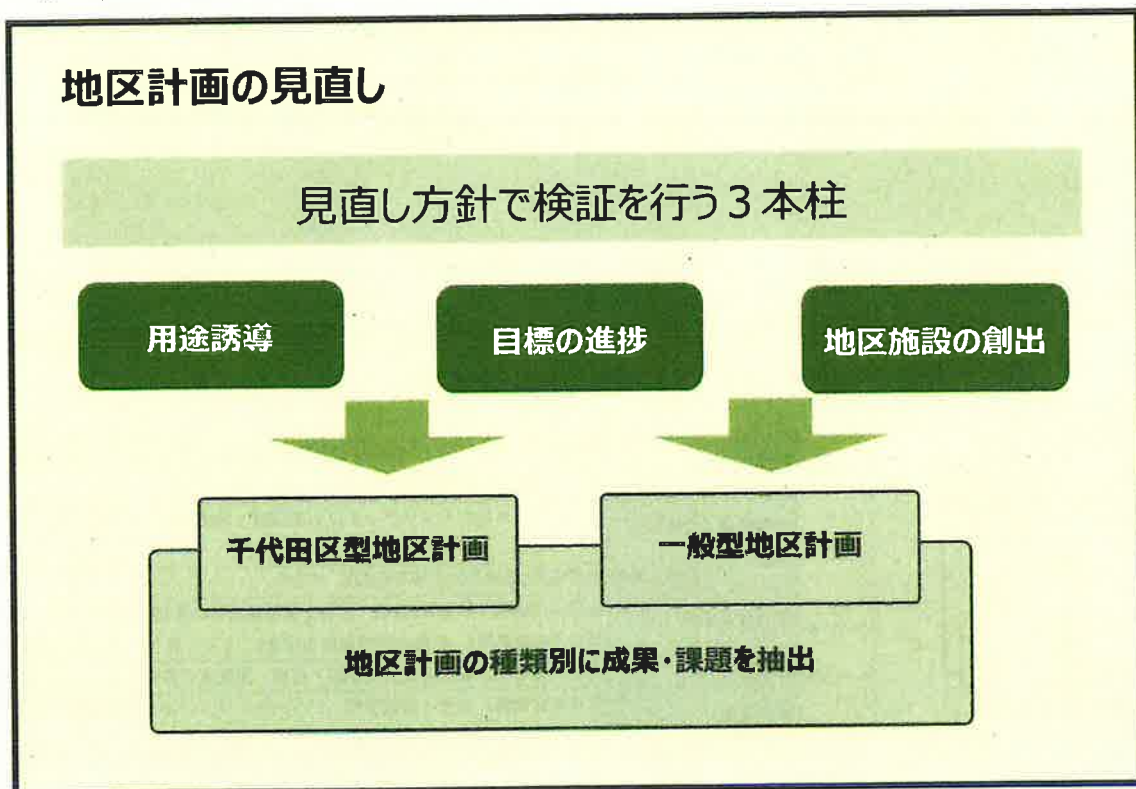
まとまった敷地の土地利用転換を円滑に進めるため、道路・公園などの公共施設と建築物との一体的な整備に関する計画に基づき、都市環境の整備・改善、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることを目的とするものです。

その制度目的から、再開発等促進区を定める地区計画については、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。

第2章 地区計画の見直しに向けた効果検証・課題整理

3つの内容について、地区計画の効果検証を行い、課題整理を行います。

▼ 検証イメージ図



●検証の目的

一般型地区計画・千代田区型地区計画（再開発を除く）の2種類の地区計画について効果検証を行い、地区計画による成果・課題を明らかにします。

●検証地区について

・ 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 建て替わり機能更新が進んでいる地域
- ③ 適度な規模の地域

その他、地区計画の有無による比較検討を行うため、地区計画のない地域を選定しました。

・ 検証地区

- ① 一般型地区計画 : 麴町・番町地域（三番町地区地区計画） →
- ② 千代田区型地区計画（街並み誘導型+用途別容積型）
 : 神田地域（岩本町東神田地区地区計画）
- ③地区計画のない地域： 神田神保町地域

1 用途誘導の検証

●用途誘導の検証方法

- 昭和 46 年以降に始まった建築計画概要書制度の庁内バックデータを基に、地区計画策定前後の建築計画の動向を調査・確認。

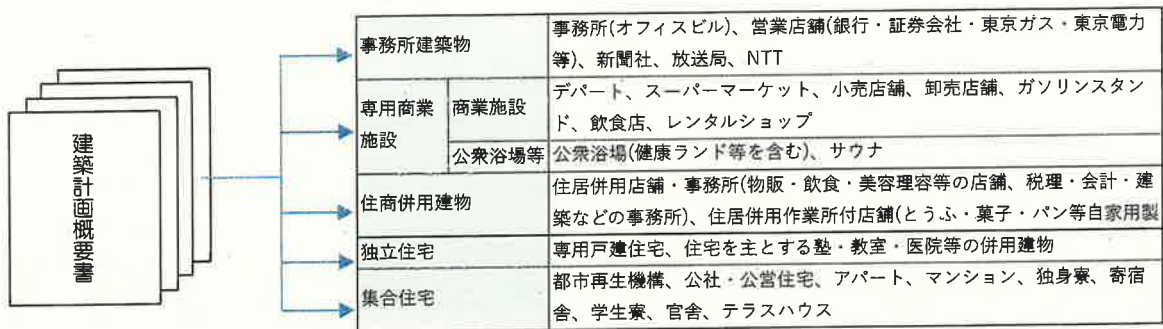
検証1 10年間毎に新築された建築物の用途を検証

検証2 用途の変遷について、地区計画策定前後の割合を検証

- 3地域の比較を行い、成果（メリット）及び課題（デメリット）を抽出。

（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5用途に分けて分類し、検証をする。



1-1 一般型地区計画の検証

(1) 検証地区の概要

検証地区

麴町・番町地域（三番町地区）

用途地域、その他の地域地区

第一種住居地域・第二種住居地域、第一種文教地区、第二種中高層階住居専用地区

地区計画の目標、まちづくりのねらい

落ち着いた街並みや、内濠などの歴史性を活かし、住宅、業務施設、店舗、教育施設等が共存する緑に囲まれた良好な市街地形成を地区計画の目標としています。

また、地域には学校施設も存在するため、文教環境の保護を目的とした第一種文教地区がかかっており、ホテルや風俗営業等の用途制限がある地域となっています。

●三番町地区の概要

対象地区の名称 三番町地区

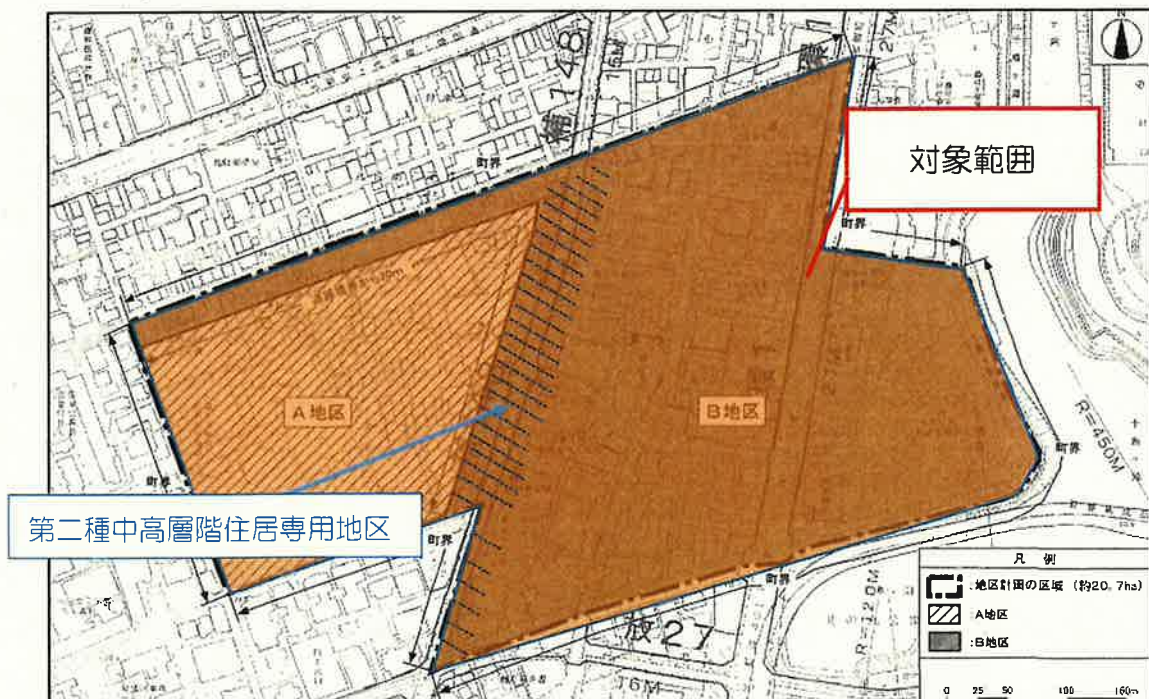
地区の区域面積 約 20.7ha

都市計画決定日 平成 18 年 9 月 14 日

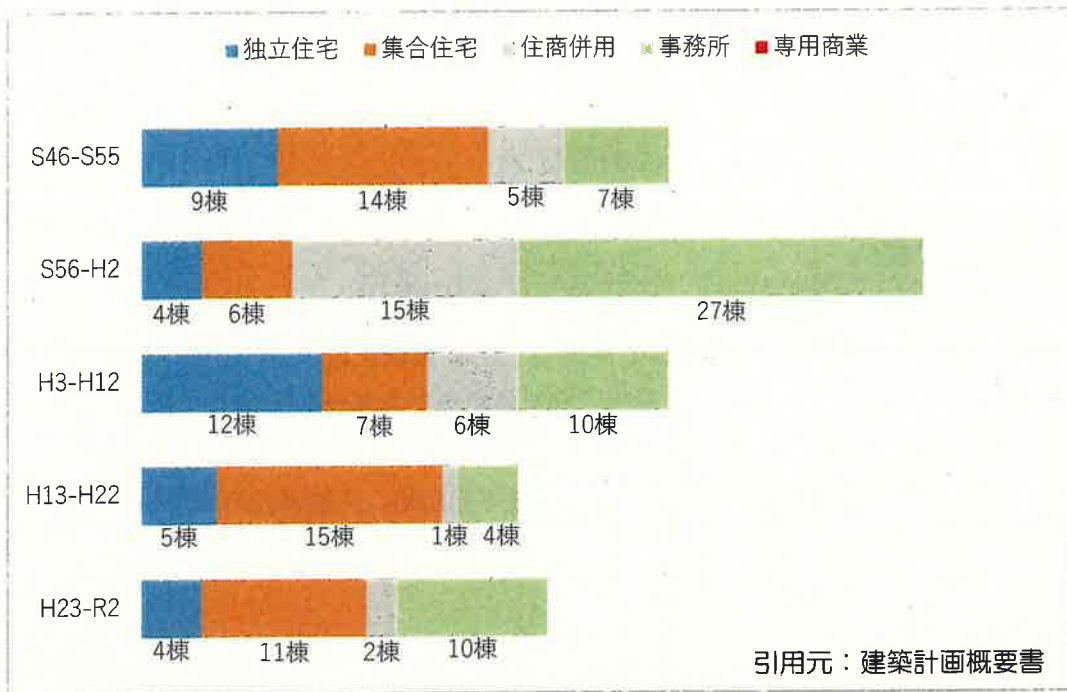
地区計画の種類 一般型地区計画

制度内容

建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等から見て、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画



(2) 検証1 10年間ごとに新築された建築物の用途を検証



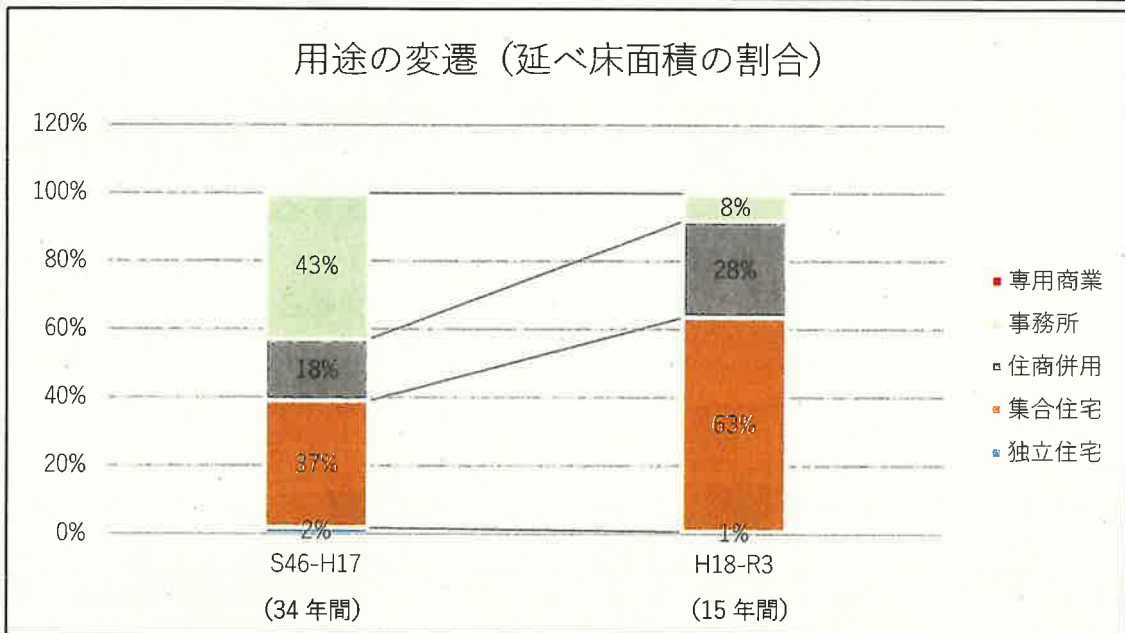
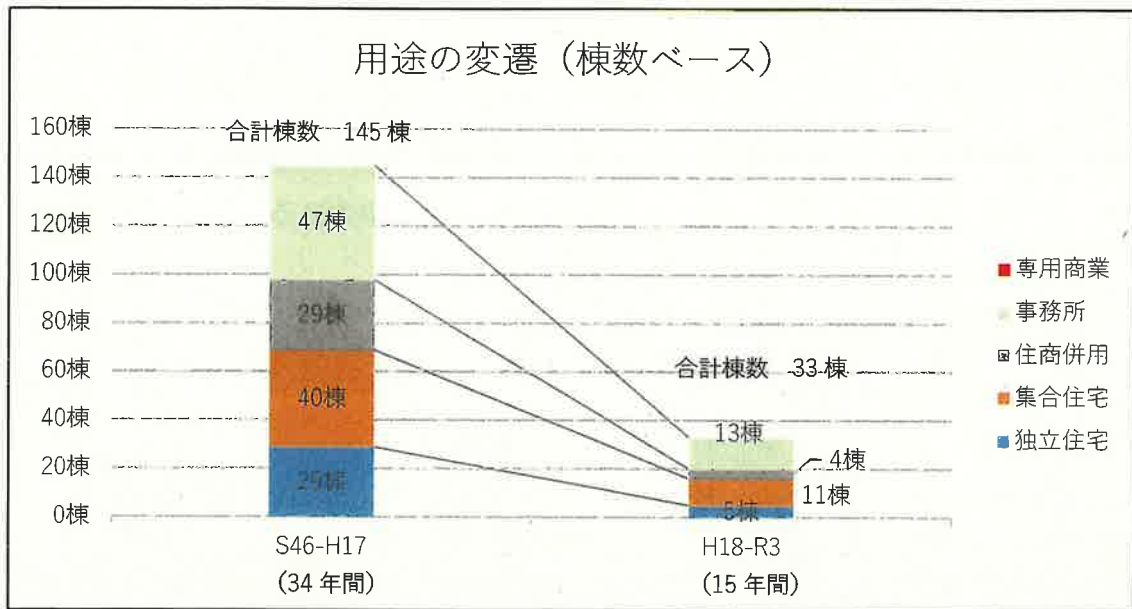
建築年	用途	独立住宅	集合住宅	住商併用	事務所	専用商業
S46-S55		9棟	14棟	5棟	7棟	0棟
S56-H2		4棟	6棟	15棟	27棟	0棟
H3-H12		12棟	7棟	6棟	10棟	0棟
H13-H22		5棟	15棟	1棟	4棟	0棟
H23-R2		4棟	11棟	2棟	10棟	0棟

【検証により読み取れる内容】

- ① 昭和56年から平成2年のみ、事務所及び住商併用用途の新築件数が増加しています。
- ② 昭和56年から平成2年の10年間以外は、住宅系用途の新築件数需要が確認できません。

(3) **検証2** 用途の変遷について地区計画策定前後の割合を検証

(三番町地区地区計画 都市計画決定：平成18年9月)



【検証により読み取れる内容】

- ① 三番町地区においては、地区計画策定前には事務所用途が4割を占めていましたが、地区計画決定後には、住宅用途の割合が増加しています。
- ② 目標に定めたとおり、住宅と業務施設等が共存した用途であることが確認できました。

1-2 千代田区型地区計画（街並み誘導型+用途別容積型）の検証

(1) 検証地区の概要

検証地区

神田地域（岩本町東神田地区）

用途地域

商業地域

地区計画の目標・まちづくりのねらい

住宅減少の著しい商業地域において、住宅を含む建築物の容積率の上限を引き上げ（容積緩和）、地区における住宅用途の確保と、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し、魅力ある住環境と活力のあふれた良好な複合市街地形成を図ります。

●岩本町東神田地区の概要

対象地区の名称 岩本町東神田地区（A・B地区）

地区の区域面積 約6.0ha

都市計画決定日 平成12年3月28日
平成16年6月21日（ワンルームマンション規制による都市計画変更）

地区計画の種類 用途別容積型地区計画+街並み誘導型地区計画

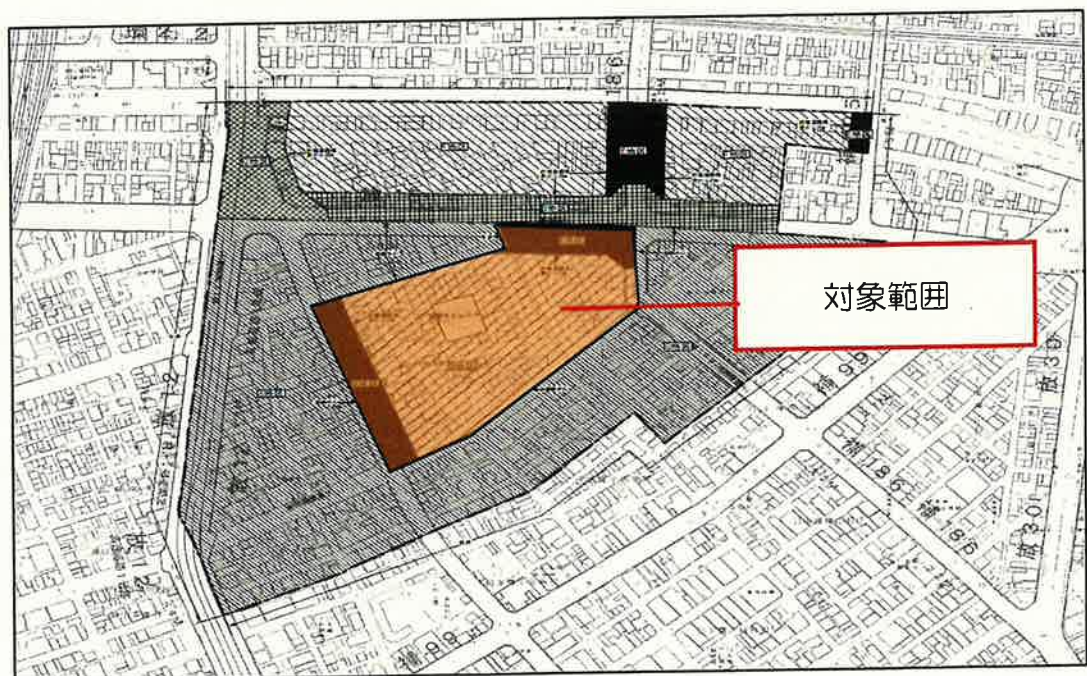
制度内容

【用途別容積型地区計画】

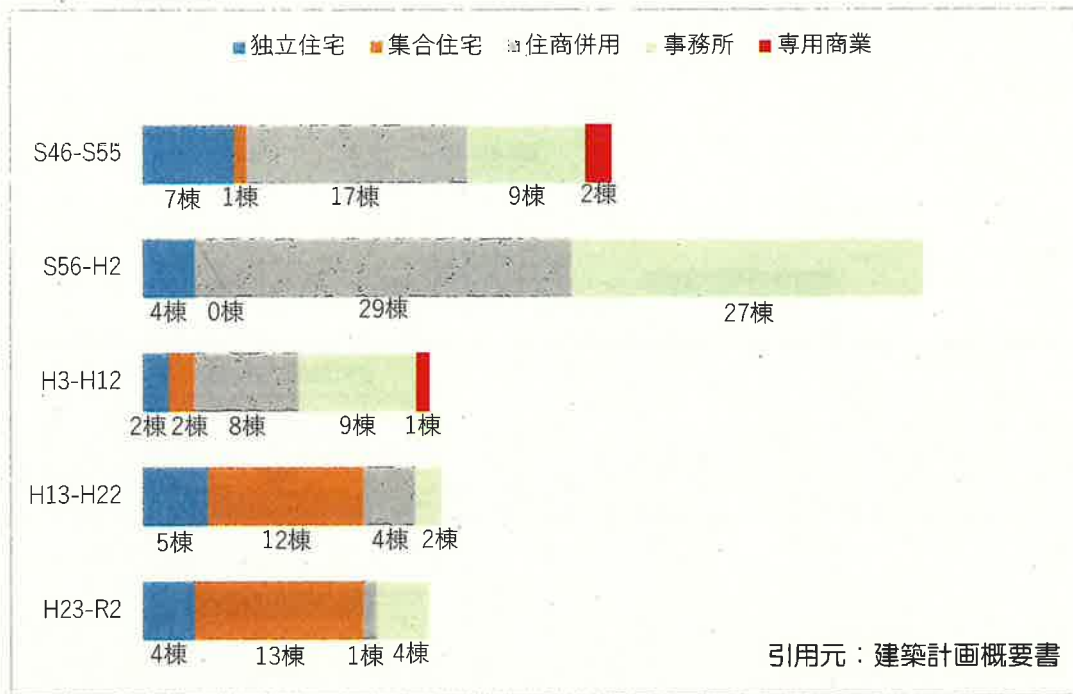
人口が減少している都心部などで、住宅の容積率を割増し、住宅等の供給を促進する。

【街並み誘導型地区計画】

壁面位置や高さをそろえることにより、斜線制限や容積率制限を緩和する。



(2) **検証1** 10年間ごとに新築された建築物の用途を検証



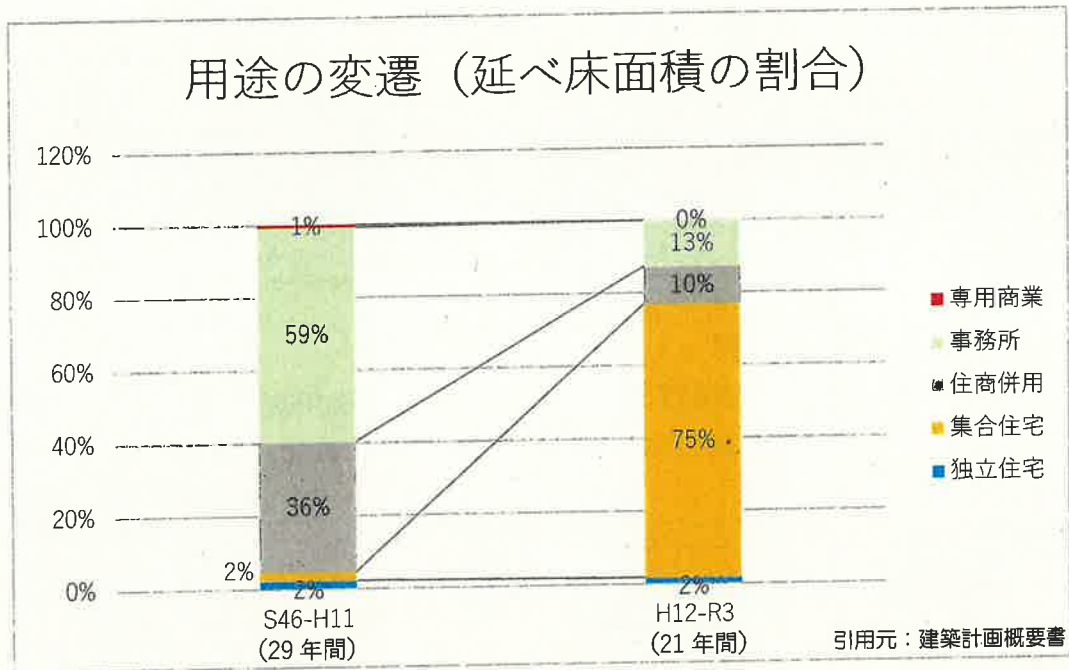
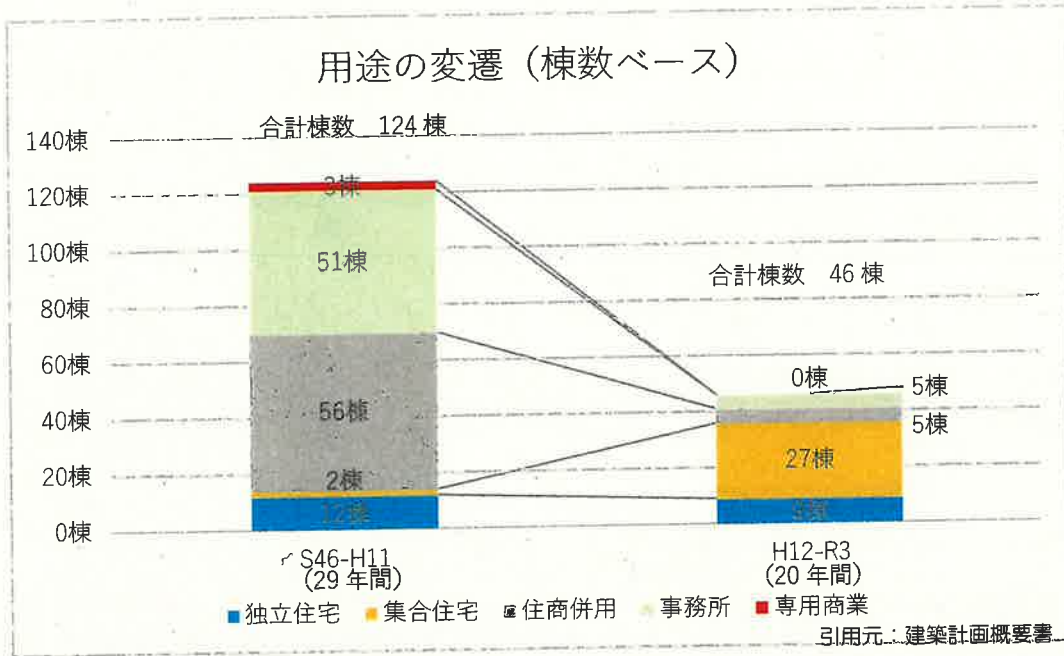
建築年 / 用途	独立住宅	集合住宅	住商併用	事務所	専用商業
S46-S55	7棟	1棟	17棟	9棟	2棟
S56-H2	4棟	0棟	29棟	27棟	0棟
H3-H12	2棟	2棟	8棟	9棟	1棟
H13-H22	5棟	12棟	4棟	2棟	0棟
H23-R2	4棟	13棟	1棟	4棟	0棟

【検証よる読み取れる内容】

- ① 昭和の年代に新築された建築物では、住商併用と事務所の用途が大半を占めています。
- ② 平成13年から現在までは独立住宅と集合住宅の件数が増加しています。

(3) **検証2** 用途の変遷について地区計画策定前後の割合を検証

(岩本町東神田地区地区計画 都市計画決定：平成12年3月)



【検証による読み取れる内容】

- ① 地区計画の策定後、集合住宅の新築棟数が大きく増加しています。
- ② 住宅の用途・面積の割合が増えており、用途別容積型と街並み誘導型の地区計画による効果を確認できました。

1-3 地区計画のない地域について検証

(1) 検証地区の概要

検証地区

神田神保町1丁目・2丁目

用途地域・その他の地域地区

商業地域、第二種文教地区、第四種中高層階住居専用地区

まちについて

地区計画は定められておらず、用途規制は建築基準法に定められたもののみとなっています。運用については、一部、第二種文教地区、第四種中高層階住居専用地区が定められていることによる用途規制があります。

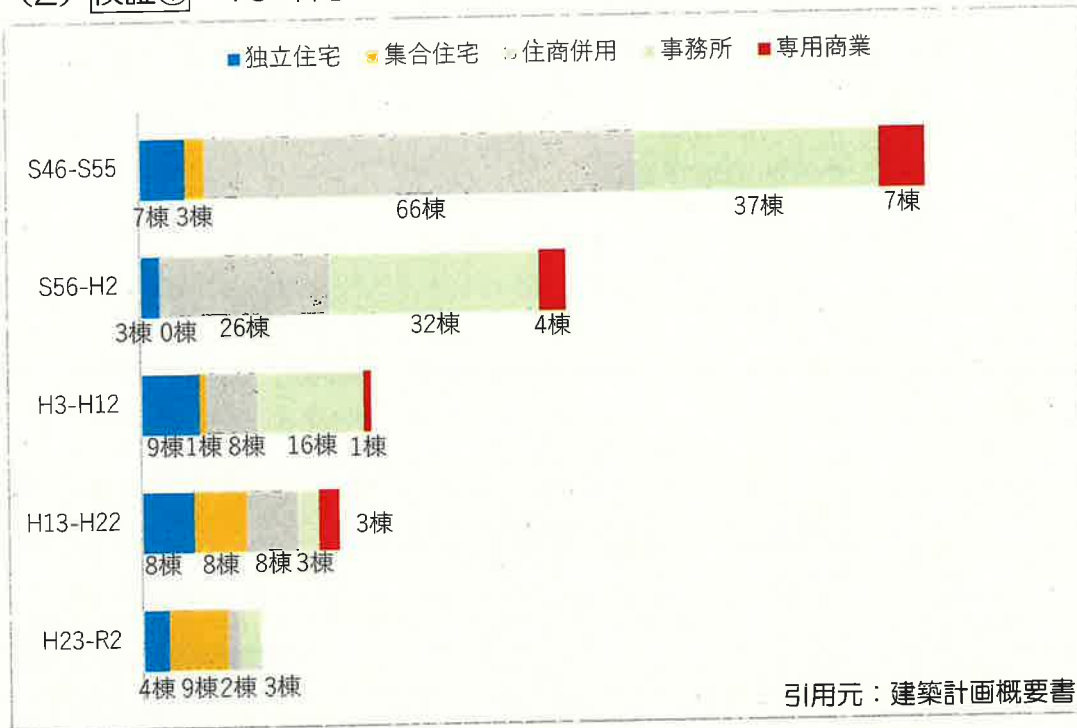
明治期から大学等が集積し、印刷・出版業や古書店が集積することなどから、歴史・文化が醸成された界限性を有しています。

●神田神保町の概要

地区の名称	地区計画区域外 (神田神保町1丁目・2丁目)
地区の区域面積	約12ha
地区計画の種類	なし



(2) 検証① 10年間ごとに新築された建築物の用途を検証

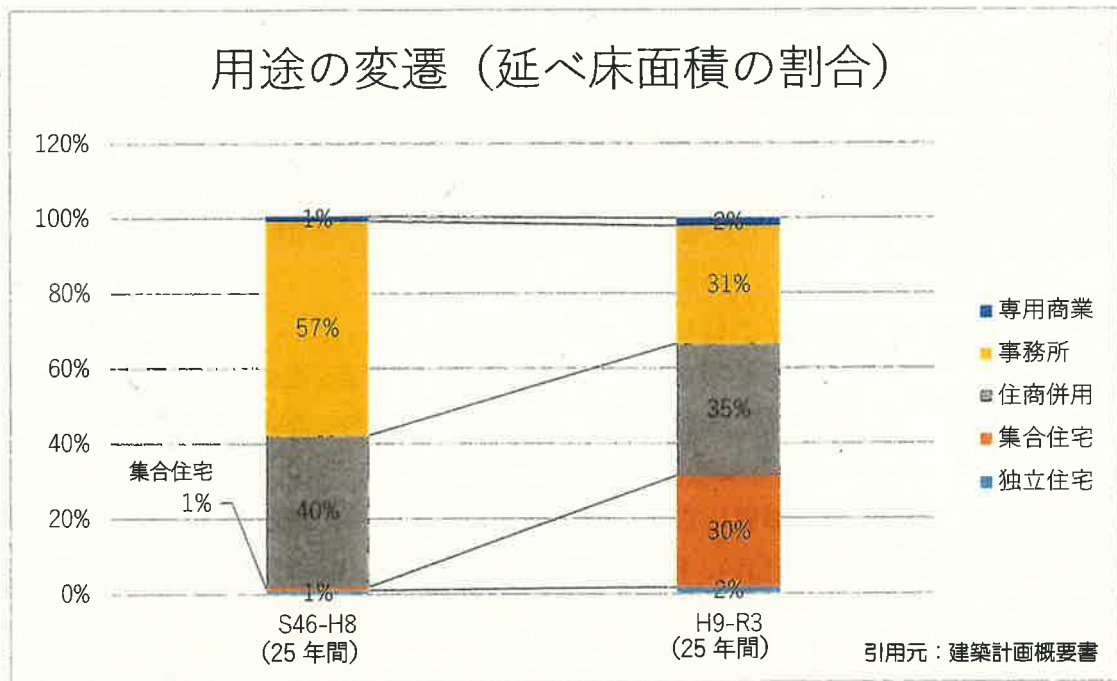
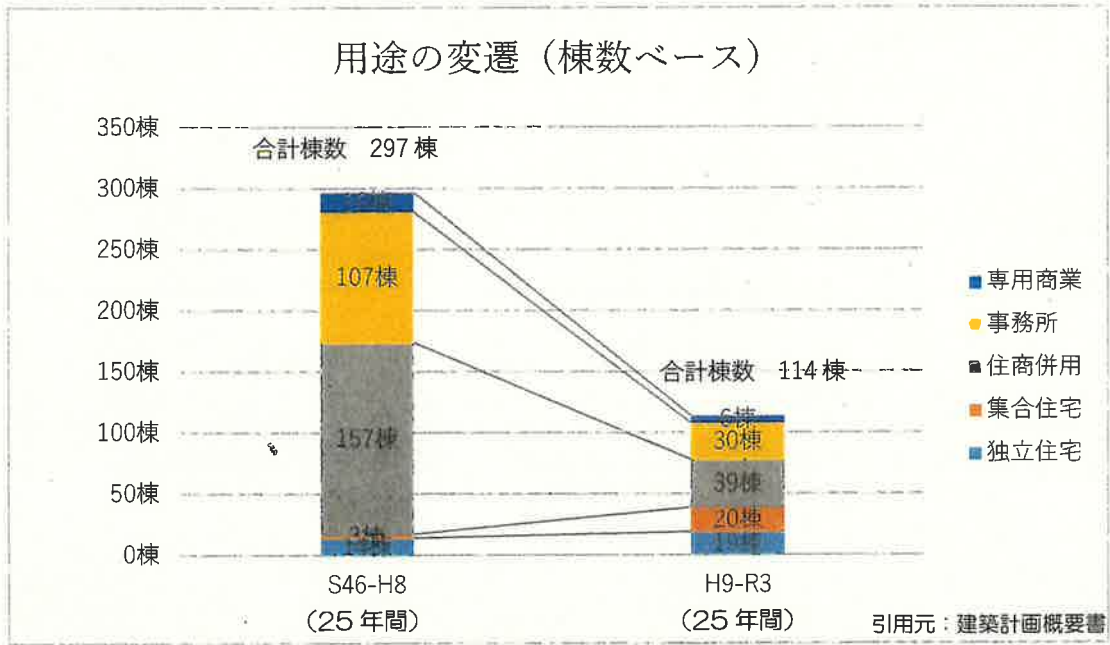


建築年	用途	独立住宅	集合住宅	住商併用	事務所	専用商業
S46-S56		7棟	3棟	66棟	37棟	7棟
S59-H4		3棟	0棟	26棟	32棟	4棟
H5-H15		9棟	1棟	8棟	16棟	1棟
H16-H26		8棟	8棟	8棟	3棟	3棟
H27-R3		4棟	9棟	2棟	3棟	0棟

【検証により読み取れる内容】

- ① 昭和の年代では、住商併用（住宅と併用店舗等）用途が大半を占めていましたが、徐々に減少しています。
- ② 平成5年以降は、新築の集合住宅が一定程度増加しています。

(3) 検証2 用途の変遷を25年に分け割合検討



【検証により読み取れる内容】

- ① 事務所床が減り、住宅床が増加しています。
- ② 専用商業の用途の割合は変化が少なく、需要が一定程度あることを確認できます。

1-4 比較

- 商業地域である岩本町東神田地区と神田神保町一丁目・二丁目を比較する。

●「岩本町東神田地区」と「神田神保町一・二丁目」の比較表

地域名称	用途地域	地区計画の有無	住宅床の割合	商業床の割合
岩本町 東神田地区	商業地域	千代田区型地区計画	大きく増加 割合 2%→75%	大きく減少
神田神保町 一・二丁目	商業地域	地区計画無し	増加 割合 0%→30%	概ね横ばい

1-5 用途誘導の効果について

(成果)

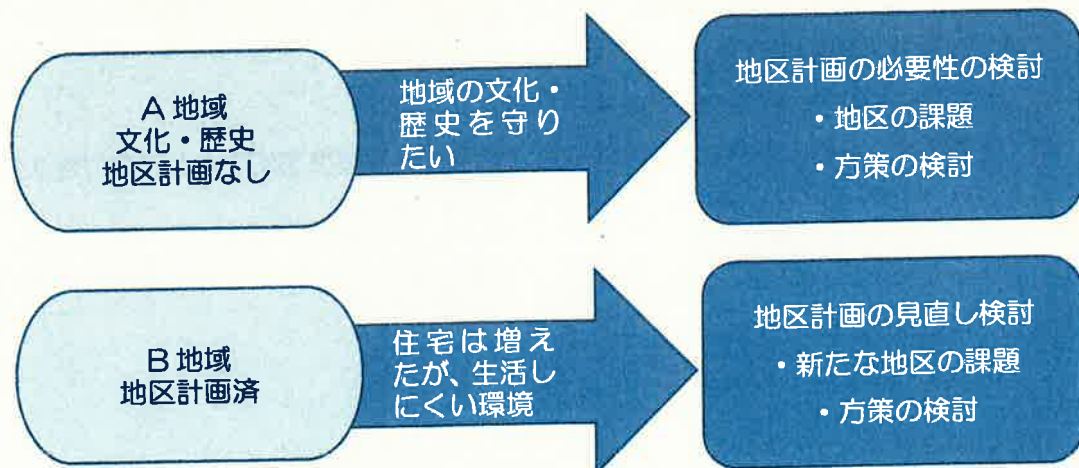
- 地区計画を定めている岩本町東神田地区のほうが、住宅床の割合が大きく増加しており、用途誘導については、一定の効果があることが確認できます。
- 用途の変遷から、地区計画の本来の趣旨である敷地単位で審査する開発許可制度や建築確認を補完する役割として、建物単体で進む建築計画を包括しまちづくりを誘導する効果があることを改めて確認できました。
- 地区計画で定められる制限は、建築確認審査と紐づく建築制限となりますが、岩本町東神田地区の用途の変遷からもそのことが確認できました。

(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り、地域の賑わい、住環境の質の向上にはつながらないことが推測されます。

1-6 検証のまとめ

- 地区計画には、用途の誘導効果があることが確認できましたが、現在の区の地区計画の種類では、住宅の「量」の確保しか見込めません。まちや都心生活の質向上に向けては、地区計画のあり方を検討していくことが必要です。
- そして、現在、区で準備している地区計画の3種類以外に新たな形の地区計画の種類（メニュー）の検討を行い、幅広い用途誘導を可能としていくことが求められます。
- そのうえで、どのような用途誘導を行っていくかについて、地域の方々と十分に検討し、地域の特性を活かした将来像を実現できるものとしていく必要があります。



2 地区計画の目標の進捗確認

●地区計画の目標の進捗確認の方法

- 地区計画の目標に対して、街並みの目視確認等により、進捗を確認をする。
- 比較検討し、課題を抽出する。

2-1 一般型地区計画（三番町地区地区計画）

●三番町地区地区計画の目標より抜粋

目 標	現 状
<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物の高さの最高限度が50mに設定し、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を制限することで良好な景観となっています。
<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地 500㎡以上の建築計画に対して、緑化の創出を図ることで、緑豊かな空間が多く見られます。 ● 地区計画の策定後、地区計画の制限がかかった敷地の緑化面積合計は、2,758㎡創出され、緑豊かな空間が増えました。 ● 三番町の街並みでもわかるように、民地内の緑が豊かでうるおいのある地域となっていることが分かります。
<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● ファミリー世帯の共同住宅誘導により、定住人口の増加につながっています。
<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅床は増加しているが、商業機能・居住生活に必要な用途が増えていない傾向があります。





■地域の課題について（仮説）

- ① 年々、住民は増えているが、その増加に見合った生活利便施設が欠けているのではないか。

建築物の面積が大きくなったことで、駐車場法の規制による附置義務駐車場の数が増えた結果、1階が駐車場・駐輪場・エントランスのみで生活利便施設を併設しない建物が増加したことが考えられる。

- ② 緑地・公開空地が増加したものの、生活の質向上につながっていないのではないか。

緑地・公開空地は増えていますが、区民の方々が憩えるような身近な空地や開かれた緑となっていないことが考えられます。

- ③ 建て替えが進んでいないのではないか。

旧耐震期の方譲マンションの棟数が全体の4割以上を占め、区内でも最も方譲マンションの高経年化が進んでいる地域となっています。

2-2 千代田区型地区計画（用途別容積型＋街並み誘導型）

・岩本町東神田地区の目標より抜粋

目標	現状
<ul style="list-style-type: none"> ● 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しながら、併せて土地の有効・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画による住宅床の誘導に伴い、多くの集合住宅が整備されました。 ● また、街並み誘導型地区計画により、高度利用による適正な都市機能の更新が図られています。
<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 街並み誘導型の地区計画における壁面後退の制限等により、安全でゆとりある歩行者空間が創出されています。

・補足説明

① 千代田区型地区計画の街並み



道路斜線の緩和
住宅床の容積緩和



地区計画策定前の建築物

地区計画策定前の道路環境

壁面後退後の道路環境



共同住宅へ建ち替わった地域

壁面後退部

■地域の課題について（仮説）

- ① 1階が駐車場・駐輪場・エントランスのみ建物が増加、1階店舗が少なく、賑わいに欠けているのではないか。

地区計画の誘導により、建築物が大きくなったため、駐車場の附置台数が増加し、1階の店舗が少なくなっています。下町を感じられる店舗や、生活を豊かにする店舗等（以下、賑わい店舗）の誘導について検討する必要があります。

- ② 緑化が進まず、緑が充分ではない街並みとなっているのではないか。

壁面後退が義務付けられている中、基準容積率を使い切るために、狭い敷地内に最低限の緑化を設けている建築物が多くなっていることが推察されます。

- ③ 狭い道路に面する敷地の機能更新が進んでいないのではないか。

東京都建築安全条例で、道路幅に対する建築規模の制限があるため、用途誘導のメリットがなく、機能更新が進まない地域があります。

- ④ 神田川(水辺)空間を活かした街並みの誘導ができていないのではないか。水辺に顔を向けた街並みや水辺空間の緑化等を検討する必要があります。

2-3 比較

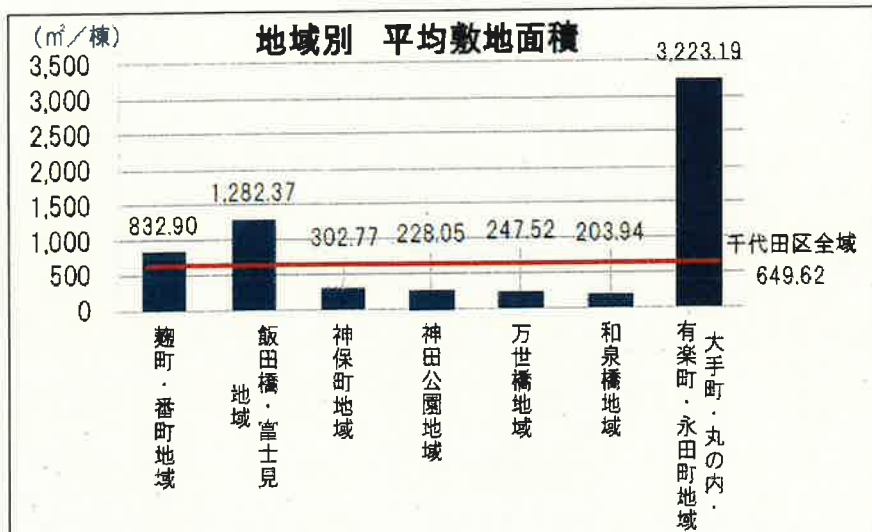
地域名	用途地域	建蔽率	防火・準防火	容積率	容積割り増し
三番町地区	第二種住居地域	60%	防火	400%	なし
		80%		500%	なし
岩本町東神田地区	商業地域	80%		600%	+120% (上限700%まで)
		80%		700%	+120% (上限750%まで)

(1) 比較による考察

建築敷地の中で生まれる空地の活用目的を「緑地」または「歩道空間に寄与する空地」どちらに主眼をおいているかの違いがあります。

目的にも記載されているとおり、三番町は「緑地」、岩本町は「歩道空間に寄与する空地」になっており、地区計画のねらいどおりの誘導はできていることの確認ができました。

- 指定建蔽率80%の防火地域では、耐火建築物の場合、建蔽率適用外となり、敷地を大きく使った建築計画が進む計画にあります。
一方、指定建蔽率60%の地域が多い三番町地区の方が、建築敷地内に空地が生まれ、緑化創出しやすい環境となっています。
- 千代田区型地区計画は、壁面後退部分（前面空地）が歩道に寄与しますが、建築可能な敷地範囲は狭くなるため、容積をとるために緑地創出する空地が取りにくい状況となっています。



2018千代田の土地利用を基に作成。

2-4 まとめ

- 千代田区では、商業地域の場合、敷地内に空地が生まれにくい環境であるため、地区計画で制限を付加し、空地を創出させることは有効であると考えられます。
- 限られた敷地内に創出した空地を有効活用していくためには、地域の課題解決につながる活用方法を地域で検討し定める必要があります。
- 建物が大きくなるとそれに比例して駐車場が大きくなるため、1階に生活利便施設または賑わい店舗を入れられない建築物が増加傾向にあることが分かりました。賑わいの連続性がなくなっているように見受けられます。また、そのことは住宅床の容積緩和や街並み誘導による高度利用によって、より顕著な状態になったと推測されます。(地区計画策定時に想定していなかった、新たに発生した課題)

3 地区施設の創出

●地区施設の創出について（検討案）

- 緑化推進要綱で提出された各地域の緑化創出面積を取りまとめ、直近 10 年間のデータから、各地域を比較検証します。
- 開発諸制度等で建築された建築物の配置を確認し、空地の状況を確認します。

令和3年12月20日

見直し方針策定検討部会資料

検討スケジュール

○検討スケジュールの想定は下表のとおりである。

○令和3年度に第1回、第2回、第3回検討部会を実施し、パブリックコメントを行った後、令和4年3月下旬頃に第4回検討部会において地区計画の見直し方針を定めることを想定する。

日時	検討部会	議題
令和3年 10月28日(木) 13時～15時	第1回	<ul style="list-style-type: none"> ・既決定の地区計画の成果検証（一般型、千代田区型、再開発型）の共有 ・地域特性に応じた地区計画による住宅以外の誘導用途（生活利便施設や公共施設）の可能性について ・タイプ別、課題別に改定の方向性の検討 ・地区計画の見直し方針の骨子について ※全体の構成について議論。 ※方針につながる考え方について議論。
令和3年 12月20日(月) 10時～	第2回	<ul style="list-style-type: none"> ・第1回検討部会の意見対応について ・地区計画の見直し方針の骨子について ※方針を中心に議論。また、全体の方向性について議論
令和4年 1月中旬頃	第3回	<ul style="list-style-type: none"> ・第2回検討部会の意見対応について ・地区計画の見直し方針（素案）について ※全体の内容について議論
令和4年 2月下旬頃	意見募集 (パブリック コメント)	課題解決 <ul style="list-style-type: none"> ・<u>広報千代田2月20日号に掲載予定</u> ・<u>意見募集期間(予定): 2月下旬～3月上旬</u>
令和4年 3月下旬頃	第4回	<ul style="list-style-type: none"> ・第3回検討部会の意見対応について ・地区計画の見直し方針（素案）に対する意見概要と区の考え方について ・地区計画の見直し方針（案）について ※今後、地区計画の見直し方針を具体的な取組みにつなげていくにあたり、必要なこと等を議論（必要に応じてモデル地区まで検討）。

賑わいの連続性の検証について

神田多町二丁目に位置する多町大通り沿い（道路幅員 15m）は、旧青果市場跡ということもあり、まちをあげて電線類地中化などの街路環境の整備に力を入れています。

また、多町大通りは、中神田中央地区地区計画が定めており、用途混合が目標として掲げられています。平成 13 年以降は、目標どおり多様な用途が増えてきましたが、大通り沿いの建築物 1 階部分はエントランスや駐車場などになっていることから、賑わいの連続性は低下している状況が確認できます。



H13 年土地利用現況図



H28 年土地利用現況図



駐輪場・屋外避難階段の出入口



駐車場

・ 1階の賑わい店舗が設けられない課題について（考察）

① 東京都駐車場条例（以下、駐車場条例）の規制について

駐車場条例では、交通の発生源である建築物に対して、駐車需要に対応した必要最低限の駐車施設の設置を義務付けています。（以下、駐車場付置義務）

社会情勢等に対応して駐車場付置義務台数は見直しをされてきており、現在では、特定用途（劇場、ホテル、飲食店、百貨店その他店舗、事務所等の駐車場需要が高い用途）では、床面積 1,500㎡を超える規模から、非特定用途（特定用途以外の用途）は、床面積 2,000㎡を超える規模から、駐車場の付置義務がかかってきます。

② 建築基準法の法改正について

建築基準法は、昭和 25 年に制定されてから数多くの法改正がされてきました。

容積率の床面積に参入しない建築物の部分（以下、容積対象外床面積）についても、法改正により徐々に緩和される項目が増え、建てられる建築物の容積対象外床面積が増えてきました。現行法の容積対象外床面積は、つぎのとおりです。

建築基準法施行令			
第2条	第1項4号	イ	自動車車庫、自転車車庫等「自動車車庫等部分」
		ロ	防災のために設ける備蓄倉庫「備蓄倉庫部分」
		ハ	蓄電池「蓄電池設置部分」
		ニ	自家発電設備「自家発電設備設置部分」
		ホ	貯水槽「貯水槽設置部分」
		ヘ	宅配ボックス「宅配ボックス設置部分」

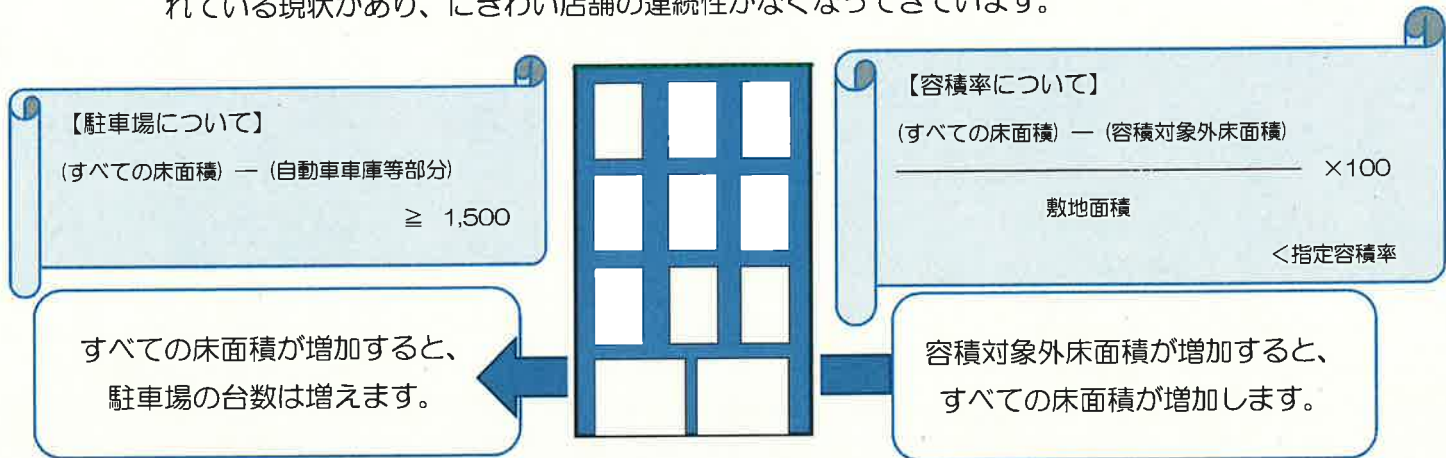
建築基準法		
第52条	第3項	地下階にある住宅・老人ホーム等
	第6項	昇降機に昇降路の部分
		共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下・階段の部分

③ 考察まとめ

建築物の床面積が大きくなると、駐車場付置義務制度がかかり、床面積の大きさに対して必要台数が増加していきます。(下表、付置義務台数一覧表参照)

建築物には、駐車場以外にも、1階にはエントランス(出入口)と駐輪場、ごみ集積場、階段室等が必要であり、設計者は、その他、バリアフリー法など様々な制限の中で設計する技術が求められています。

千代田区は、他区に比べ、駐車場の附置がかかる規模の建築物が多く存在するため、区内の共通課題として、駐車場・駐輪場の出入口とエントランスのみ建築物が多くみられている現状があり、にぎわい店舗の連続性がなくなってきています。



▼ 駐車場付置義務台数の早見表

建 用 途 物 の (延 べ 面 積)	特別区の区域									
	駐車場整備地区等								周辺地区等	
	その の 店 舗		百 貨 店 他 店		事 務 所		倉 庫		特 定 の 用 途 の 特 定 用 途	
駐 車 施 設 台 数	荷 さ ば き 台 数	駐 車 施 設 台 数	荷 さ ば き 台 数	駐 車 施 設 台 数	荷 さ ば き 台 数	駐 車 施 設 台 数	荷 さ ば き 台 数	駐 車 施 設 台 数	荷 さ ば き 台 数	
1,501	2	0	2	0	2	0	2	0	0	0
1,600	2	0	2	0	2	0	2	0	0	0
1,700	2	0	2	0	2	0	2	0	0	0
1,800	2	0	2	0	2	0	2	0	0	0
1,900	3	0	2	0	2	0	2	0	0	0
2,000	3	0	3	0	3	0	3	0	0	0
2,001	3	1	3	1	3	1	3	1	2	0
2,500	6	1	5	1	5	1	5	1	3	0
2,501	6	1	5	1	5	1	5	1	3	0
3,000	8	1	7	1	7	1	7	1	5	0
3,001	9	1	7	1	7	2	7	1	6	1
4,000	14	2	12	1	12	2	12	1	10	1
5,000	19	2	16	1	16	3	16	2	15	1
6,000	24	3	20	2	20	3	20	2	20	1

平成14年の改正より、荷捌き駐車場の義務付け。
また、駐車施設台数のうち1台以上は、バリアフリー対応の車室が求められます。