

## (IV-45) 千代田区における「街並み誘導型地区計画」の取り組みに関する研究

日本大学大学院 学生員 大石 陽子  
日本大学理工学部 正会員 榛澤 芳雄  
日本大学理工学部 正会員 小山 茂

### 1. はじめに

首都圏の中心に位置する千代田区は、夜間（定住）人口および住宅数の減少という問題を抱えている。バブル期における地価高騰や業務の集中が要因であるといえる。そこで千代田区では、夜間人口および住宅数を増加させる対策として様々な取り組みをしてきたが、人口増につながる成果をあげることはできなかった。また、千代田区の街は、区画整理がなされ、基盤の目のように道路網が張り巡らされているが、表通りは広幅員の道路であるのに対し、裏通りは狭い幅員の道路が占める状況となった。この課題として、大通りに面した土地に比べ裏通りに面した土地では、道路斜線制限および前面道路幅員による容積率の制限により指定容積率をこなすことができず、土地の有効活用が図れないということである。以上の様な問題を解決する策として、1995（平成7）年の「都市計画法」等の改正により街並み誘導型地区計画が制度化された。街並み誘導型地区計画は、地区計画（基本型）の一種として位置付けられ、道路斜線制限および前面道路幅員による容積率緩和が特筆すべき点であり、現在千代田区において導入が図られている。

そこで本研究では、千代田区における街並み誘導型地区計画制度の導入の実態および各地区計画区域による地区計画内容について把握することを目的とする。

### 2. 千代田区街並み誘導型地区計画制度

千代田区街並み誘導型地区計画制度（以下地区計画制度）で定められる5つの基本事項を示す。

- ① 壁面の位置の制限
- ② 建築物の高さの最高限度
- ③ 敷地面積の最低限度
- ④ 容積率の最高限度
- ⑤ 容積率の最低限度

その他、建築物の用途の制限や建築物のデザイン、屋外広告物の制限を定めることも可能としている。

商業地域において1mの壁面後退を行った場合の地区計画制度導入イメージを図-1に示す。

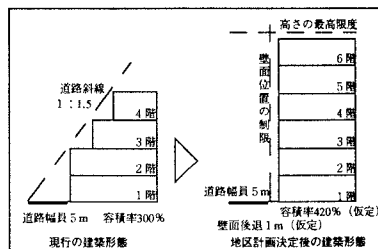


図-1 地区計画制度導入イメージ

次に、地区計画制度の特徴を以下に述べる。

まず第一にあげられるのは、壁面の位置を制限した建築物に対しては道路斜線制限が撤廃され、住宅に供する場合にのみ前面道路幅員による容積率の制限が緩和されて基準容積率が增加される点である。この特徴により、居住空間の増加が促進される。

第二にあげられるのは、従来では様々な規制がかかるために進まなかった裏通りや細い路地に面した土地の建築物の改築が促進される点である。

第三にあげられるのは、後退した建築物の壁面から道路までの部分は、公共空間（主に歩行者空間）として供される点である。

また、建築物の高さが統一されること、および敷地面積の最低限度が定められることにより、良好な街並みの形成が実現可能なことなどがあげられる。

地区計画制度導入にあたって、行政（区）、千代田区まちづくり推進公社（以下公社）、地権者（住民含む）の3つの立場が関連している。そこで、地区計画制度導入手順と3つの立場の関連を以下に示す。

- ① 地区計画区域の決定…公社
- ② 地区計画制度に関する意見交換…公社、地権者
- ③ 地区計画案（素案）の提案…公社
- ④ 地区計画案（素案）に関する意見交換…公社、地権者

キーワード：地区計画、街並み誘導型地区計画

連絡先：〒274-8501 千葉県船橋市習志野台7-24-1 Tel&Fax 0474-69-5219

- ⑤ 地区計画案の策定…公社  
⑥ 都市計画決定手続き…行政

地区計画制度導入手順で着目する点は、行政が都市計画決定する以前に、公社と地権者の間で様々な意見交換がなされているという点である。

### 3. 地区計画制度の内容

地区計画制度で定められる5つの基本事項の内容は、説明会を開き、公社が素案を提示し、地権者との意見交換を活発に行った結果決められる。千代田区は地域による特色の違いが大きいので、千代田区全体ではなく、各地区において地区計画の細かい内容についての検討が行われている。現時点では、神田泉町地区が第1号地区として都市計画決定しており、その他の地区でも順次説明会が行われている。図-2に地区計画制度適用地区を示す。

千代田区は、商業、業務、住宅の地域が混在している

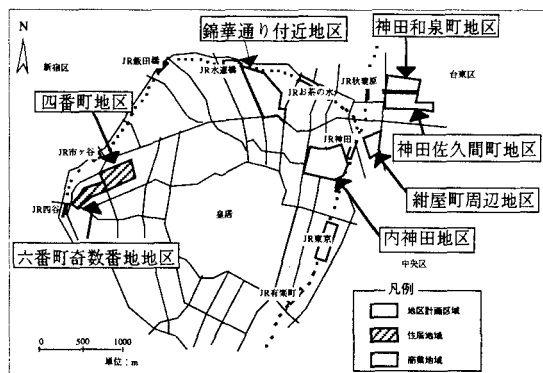


図-2 地区計画制度適用地区

るために住民の求める街づくりの方向が地域によって異なっている。このため、各地区の中でさらに細かく地域の特色が考慮され、地区計画制度の内容が定められている。表-1に各地区の地区計画の内容(1998年1月現在)を示す。

表-1 各地区の地区計画の内容

| 地区名         | 神田泉町                 | 六番町奇数番地                  | 四番町                                    | 神田佐久間                  |
|-------------|----------------------|--------------------------|----------------------------------------|------------------------|
| 地区の区分       | A,B,C                | A,B,C                    | A,B,C                                  | A,B,C,D                |
| 壁面の位置の制限    | 1m                   | 1m, 50cm                 | 2m, 1m                                 | 1m                     |
| 建築物の高さの最高限度 | 40m (A)<br>36m (B,C) | 22m (住居地域)<br>40m (商業地域) | 50m (A)<br>40m (B,C)                   | 40m (A,D)<br>36m (B,C) |
| 敷地面積の最低限度   | 50m <sup>2</sup>     | 75m <sup>2</sup>         | 100m <sup>2</sup><br>250m <sup>2</sup> | 50m <sup>2</sup>       |
| 容積率の増分      | 120%                 | 40%                      | 120%                                   | 120%                   |
| 容積率の最低限度    | 160%                 |                          | 200% (A)<br>150% (B,C)                 | 160% (C,D)             |

1998年1月現在

四番町地区では平均敷地面積が広いために2mの壁面後退を定めているが、その他の地区では、敷地面積が狭い土地が多く、1mもしくは50cmの壁面後退としている。また、六番町奇数番地地区では地権者の意見が取り入れられ、建築物の高さの最高限度が他の地区よりも低い値となっている。このように、5つの基本事項で定められる細かい数値に関しては、各地区の特徴や地権者の意見を踏まえたものとなっている。

### 4. 地区計画制度の特徴

街並み誘導型地区計画は千代田区の他に中央区および神戸市でも導入が図られている。そこで、千代田区街並み誘導型地区計画制度の特徴をみるために、千代田区と隣接している中央区での街並み誘導型地区計画の取り組みを比較し考察する。中央区では隣接地区(日本橋問屋街地区、人形町・浜町河岸地区、新川・茅場町地区、京橋地区、築地地区)と月島地区において地区計画がかけられている。千代田区と異なっている点は、行政と地権者および住民とが意見交換する以前に都市計画決定されている点、隣接地区として広い地区において一様の地区計画をかけている点がある。中央区では個別建て替えの際に始めて細かい意見交換が行政と地権者および住民との間でなされる。一方千代田区では、都市計画手続きをする以前に説明会を各地区で3回以上は行っており、さらに個別に公社と地権者の間で意見交換がされている。このため千代田区では、公社と地権者の距離は近くなっており、地権者の計画立案への関与が可能となっている。

地区計画制度が都市計画決定されてからまだ間もないため、結果として千代田区と中央区のどちらの手法がよいのかは明らかでない。しかし、今後街並み誘導型地区計画を用いた街並み形成を考えた場合に、千代田区では行政と地権者および住民とが一体となって街並みをつくり出せるのではないかと考える。

### 5. おわりに

本研究では、「千代田区街並み誘導型地区計画制度」について整理し、千代田区における地区計画制度の取り組みを把握した。今後の課題として、地区計画制度導入後の街並みの変化について把握していくことが考えられる。

最後に、本研究を行うにあたり貴重なご意見と資料を提供していただきました(財)千代田区街づくり推進公社の皆様に、深く感謝の意を表します。