

日本大学大学院 学生員 村山 正州
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
日本大学大学院 学生員 大石 陽子

1. はじめに

日本の首都、東京の中心を占めている千代田区では現在、夜間人口の減少という問題を抱えている。昭和30年代では12万人であった夜間人口が、現在ではわずか3万人余りである。理由の1つとして、東京の一極集中が引き起こした業務の集中が、オフィス増加に伴う昼間人口増加を招き、その結果、住環境が損失したためと考えられる。

このような千代田区の人口減少の問題を受けて、1992（平成4）年、都市計画法および建築基準法の一部が改正され、千代田区に「中高層階住居専用地区」の導入が図られた。しかし、千代田区では裏通りの道路幅員が狭いため、道路斜線制限の問題が挙がり、容積率を増やすことが困難であるため「中高層階住居専用地区」の導入は困難であった。そこで、道路幅員が狭くても容積率を増やす法律が求められ、1995（平成7）年に都市計画法の一部が改正され、「街並み誘導型地区計画」（以下、地区計画）が創設された。

千代田区では、（財）千代田区街づくり推進公社（以下、公社）を中心に、地区計画の導入が進められている。都市計画決定以前に、住民に対し地区計画説明会を行い、住民の意見を取り入れた地区計画づくりが図られている。

そこで本研究では、地区計画が適用される地区の現状の敷地面積を計測し、公社が提示している壁面後退量と比較することにより、各地区の現状の敷地面積と壁面後退量の関係についての分析を行う。また、公社が提示する敷地面積の最低限度が現状に即しているのかを把握する。

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計画制度（以下、地区計画制度）が適用されると、道路斜線制限が撤廃され、前面道路幅員による容積率の制限が緩和される。しかし地

区計画制度適用のためには、5つの基本事項について定めることとされている。以下に、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を定めたり、建築物の形態や意匠（建物のデザインや屋外広告物など）の制限を定めることも可能としている。

地区計画制度が適用されることで、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に面した敷地での個別建て替えが促進されることになる。

3. 地区計画制度の適用

地区計画対象区域の現状と公社が提示する地区計画案を比較するに当たり、本研究では5つの基本事項の内、敷地面積の最低限度および壁面後退量に着目し、分析する。

敷地面積の最低限度は、土地の細分化を防ぐために定められ、最低限度以上の敷地面積でないと地区計画制度は適用されない。そこで既に都市計画決定済である神田和泉町地区を例に取り、地区計画案で示される数値が現状に即しているのかを把握する。

神田和泉町は千代田区の中でもっとも早く地区計画制度が適用され、1997（平成9）年2月に都市計画決定された地区である。その理由として、第一に関東大震災において建造物が炎上しなかったことから、震災復興土地画整理事業から外された点が挙げられる。第二に自治体の活動が活発であることから、地区計画制度の導入が図りやすかった点が挙げられる。

神田和泉町における地区計画制度で定められる事項を表-1に示す。

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

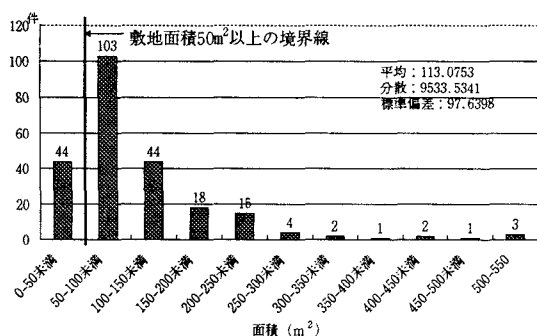
表－1 地区計画の内容（神田和泉町）

地区名	神田和泉町
地区の区分	A, B, C
壁面の位置の制限	1m
建築物の高さの最高限度	40m(A) 36m(B, C)
敷地面積の最低限度	50m ²
容積率の増分	120%
容積率の最低限度	160%

1998年1月現在

ここで、地区計画制度で定められる敷地面積の最低限度は50m²となっている。

次に、ゼンリンの住宅地図より取得した地図をGISシステムに取り込み、計測した神田和泉町における現状の敷地面積を図-1に示す。



図－1 神田和泉町における現状の敷地面積

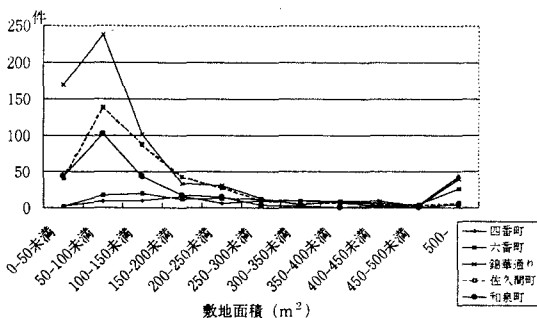
図－1より、敷地面積の最低限度50m²に満たないものは、総数239件のうち44件であり、これは地区計画対象地区全体の約18%にあたることからわかる。つまり、地区計画対象地区全体の約82%に対して、この地区計画は適用されることになり、敷地面積の最低限度50m²という条件は、現状に即したものと言える。

4. その他の地区計画対象地区について

地区計画制度は千代田区のほとんどの地域にかけられる予定であり、各地区で順次導入が図られている。実際に地区計画区域が決まり、説明会が行われている地区は、四番町地区、六番町奇数番地地区、錦華通り付近地区、神田佐久間町地区である。

図－2に、神田和泉町と同様の計測を行った全ての地区計画対象地区の現状の敷地面積を示す。

この図から把握できることは、同じ千代田区といえど、敷地面積の現状は地区によって異なっているということである。大別すると、敷地面積が50m²以上



図－2 各地区における現状の敷地面積

100m²未満に集中する神田和泉町、神田佐久間町、錦華通り付近、敷地面積500m²以上に集中する四番町、六番町奇数番地の2つのグループに分けられる。

ここで、各地区における公社の提示する壁面後退量と敷地面積の最低限度、および計測した平均敷地面積の関係を分析する。

表－2に各地区における平均敷地面積と地区計画面案（敷地面積の最低限度、壁面後退量）の一覧を示す。

表－2 各地区の平均敷地面積と地区計画面案

	全個数による 平均敷地面積 (m ²)	1000m ² 以上のサンプルを 切り捨てた場合の 平均敷地面積 (m ²)	敷地面積の 最低限度 (m ²)	壁面後退量 (m)
四番町	673.481	341.906	250, 100	2, 1
六番町	345.125	281.380	75	1, 0.5
錦華通り	183.483	119.681	50	1, 0.5
佐久間町	137.692	137.692	50	1, 0.5
和泉町	113.538	113.538	50	1

この表から、各地区の平均敷地面積と壁面後退量には目立った相関関係が見られないことがわかる。

このことから、壁面後退後には利用できる敷地面積が減少するにも関わらず、壁面後退量の決定には、現状の敷地面積はあまり考慮に入れられていないのではないかとと言える。

5. おわりに

本研究では、地区計画制度適用地区において、地区の敷地面積の現状と各地区の地区計画面案である敷地面積の最低限度および壁面後退量との関係を把握した。

今後の課題として、壁面後退のシミュレーションを行うことにより、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。