

用語集（参考）

◇「低層・中層・高層・超高層」

低層・中層・高層・超高層については法制度等で決まった高さの明確な基準はないが、一般的には、以下のような高さの建物を指して使われることが多い。

- ・低層：1階～3階程度（高さ12m以下）
- ・中層：4階～7階程度（高さ31m未満）
- ・高層：高さ31m以上（消防法で高層建築物とは31m以上をいう）
- ・超高層：高さ100m以上（丸の内の旧東京海上火災ビルの建て替え（1974年竣工）の際に、美観論争が起こり、高さ100mに抑えられたことから、100m以上の建物が超高層とされる場合が多い。日本最初の超高層ビルと言われる霞が関ビルの高さが約150mであることから150m以上のビルを超高層とみなすこともある）。

◇「地区計画」

都市計画法に定められた制度で、自治体内の特定の地域を対象として、住民の同意のもとで、区市町村が決定するものであり、各地区計画ごとに建築制限条例を定めることで、建築物の用途や形態・意匠の制限、容積率の制限、建ぺい率の制限、敷地面積の最低限度、建物高さの制限、壁面の位置、外壁後退（セットバック）等の建築制限を行うことが可能となる。現在、千代田区では、38地区で地区計画が定められている。住民同意の方法については、都市計画法に定めがなく、自治体ごとの判断による（千代田区については、ホームページ等に記載がなく、この用語集作成時点で不明）。

◇「都市計画マスタープラン」

概ね20年先を見越して、市区町村が定める、都市施設整備、土地利用計画等の基本的な方針。策定にあたっては、住民の意見を反映させるために必要な措置をとらなければならないことが都市計画法に規定されている。千代田区の現行の都市計画マスタープランは1998年策定されたもの。

◇「インフラ」

インフラストラクチャー、の略。人間の生活を支える社会的な基盤。道路や上下水道、鉄道駅や交通手段、電力、通信他、広くは学校や区役所などの社会的な施設まで。

◇「総合設計制度」

500m²以上の敷地をもつ建築物について、敷地内に歩行者が日常自由通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなどにより、床面積10,000m²以上の建物は東京都、10,000m²未満の建物の場合は区の許可により、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和することができる制度。どの程度緩和することができるかについては、公開空地等の大きさに応じて、細かな基準が東京都により定められている。

◇「再開発等促進区を定める地区計画」

「再地区」、「再開発地区計画」などと省略される。低・未利用地などの1ha以上の敷地規模の区域で、地権者の提案に基づいて、道路等の公共施設や公開空地等の地域貢献施設の整備を条件として、容積率、建ぺい率、壁面位置の緩和等を大幅に認める制度。東京都区部の場合、3ha以上の敷地規模の場合は、東京都の都市計画として決定、3ha未満の場合は区の都市計画として決定される。工場跡地等の大規模再開発の多くで、この制度が利用されている。

飯田橋駅西口地区の再開発地区（飯田橋サクラテラス）でもこの制度が利用されている。

◇「まちづくり協議会」

法により定めのあるものではなく、ある地区のまちづくりについて、関係団体が集まって協議する場として設置される任意の協議会を、まちづくり協議会と呼ぶことが多い。千代田区では、区が事務局となって「飯田橋・富士見地域」、「神田駿河台地域」でまちづくり協議会が設置され、当該地域の将来像を示すまちづくり基本構想が策定されている。日本テレビ通り沿道についても、千代田区が事務局となって「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」が設置され、「日本テレビ通り沿道まちづく基本構想（素案）」が作成されている。

◇「都市計画審議会」

都市計画法に基づき、自治体に設置される審議会。自治体が都市計画に関する決定を行う際には、都市計画審議会の審議を経なければならない。委員は首長が任命し、学識経験者、地方議員、市民から選任された委員により構成される場合が多い。