都市マスタープランの改定と番町憲章

番町の町並みを守る会：第12回勉強会

東海大学　　加藤仁美

マスタープランの役割・構成

○国土利用計画：国土利用計画法→都市地域

○ 市町村の建設に関する基本構想：地方自治法

（総合計画）

■マスタープラン

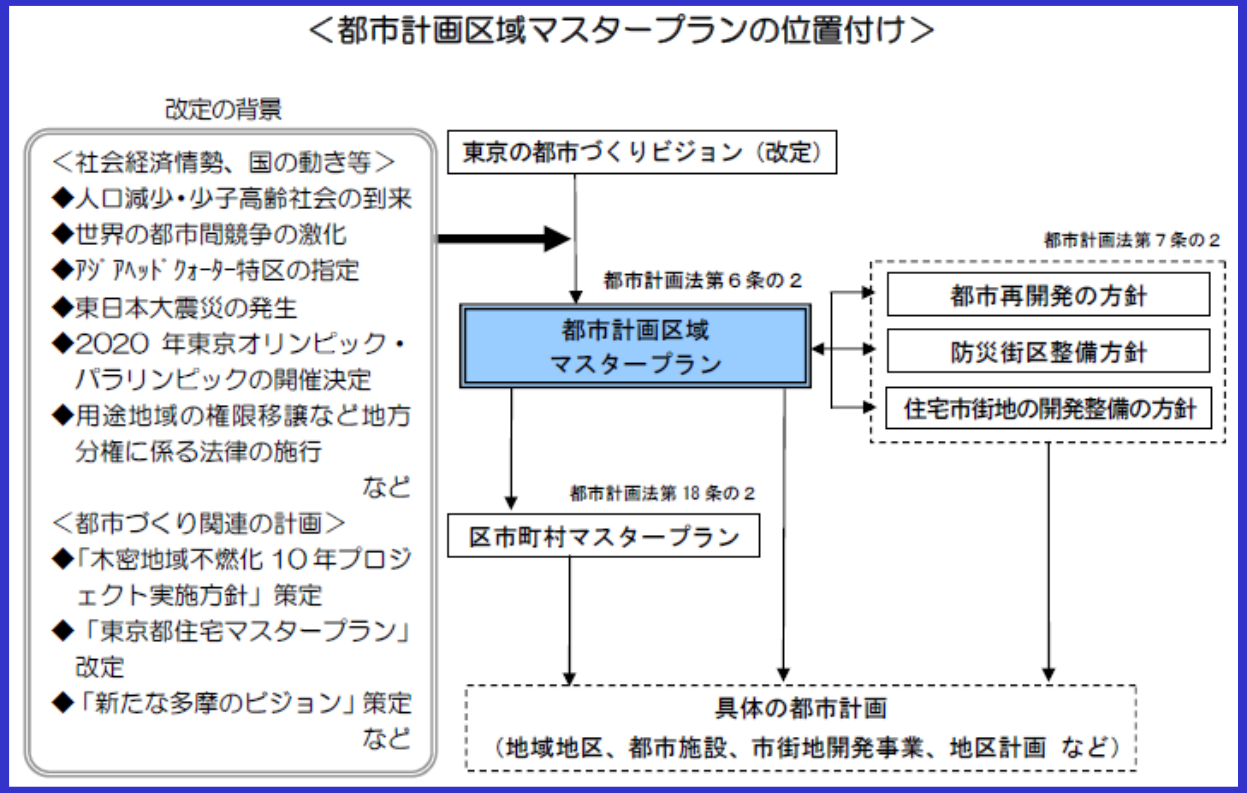
＜都市計画法＝2層構造＞

都道府県：都市計画区域マスタープラン

（整備・開発・保全の方針）

市町村：　市町村マスタープラン

（都市計画マスタープラン）

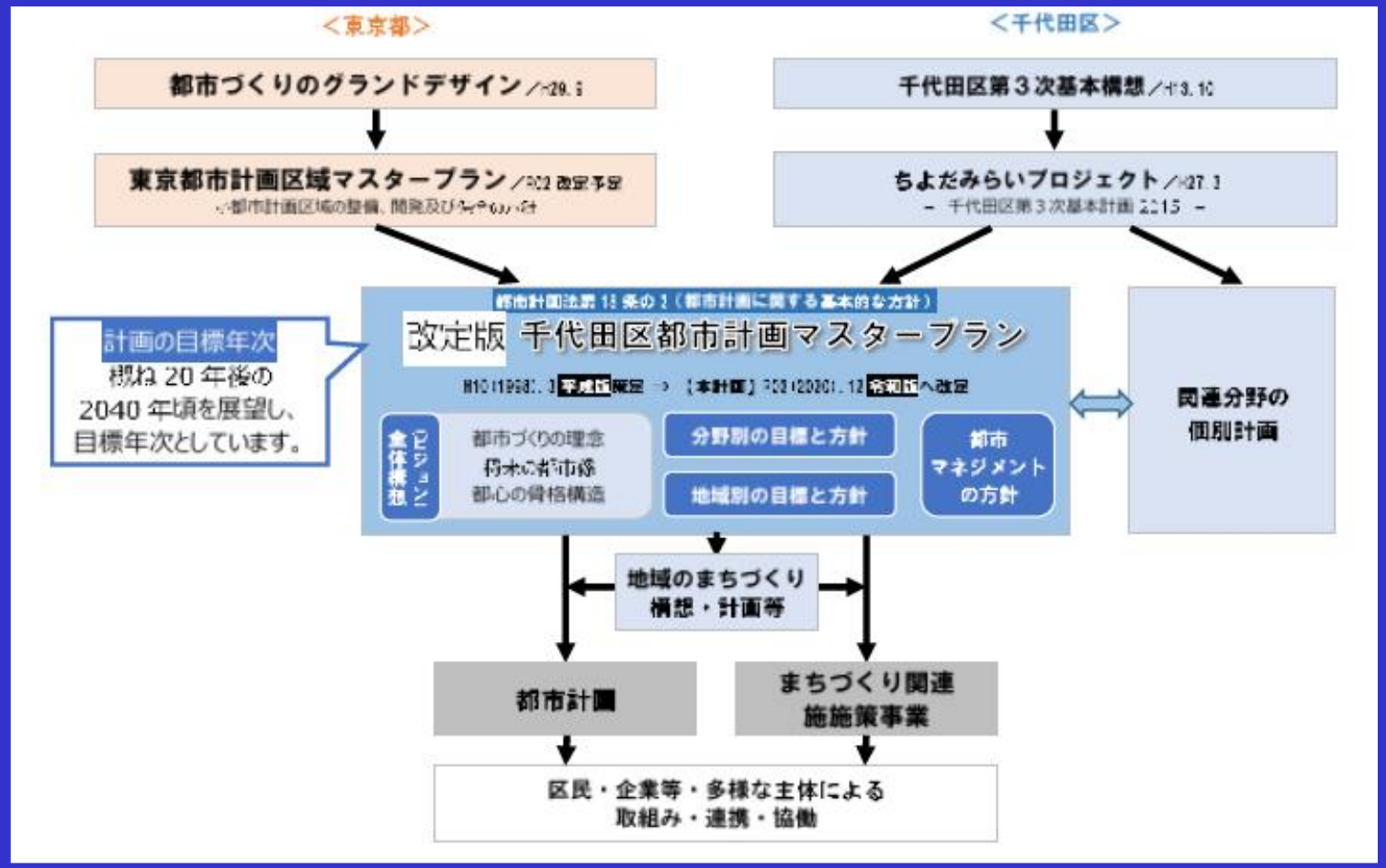


マスタープラン＋地区の計画誘導（区市町村レベル）　<2>

●都市計画マスタープラン（区市町村マスタープラン）
→都市計画行政によるグランドデザイン

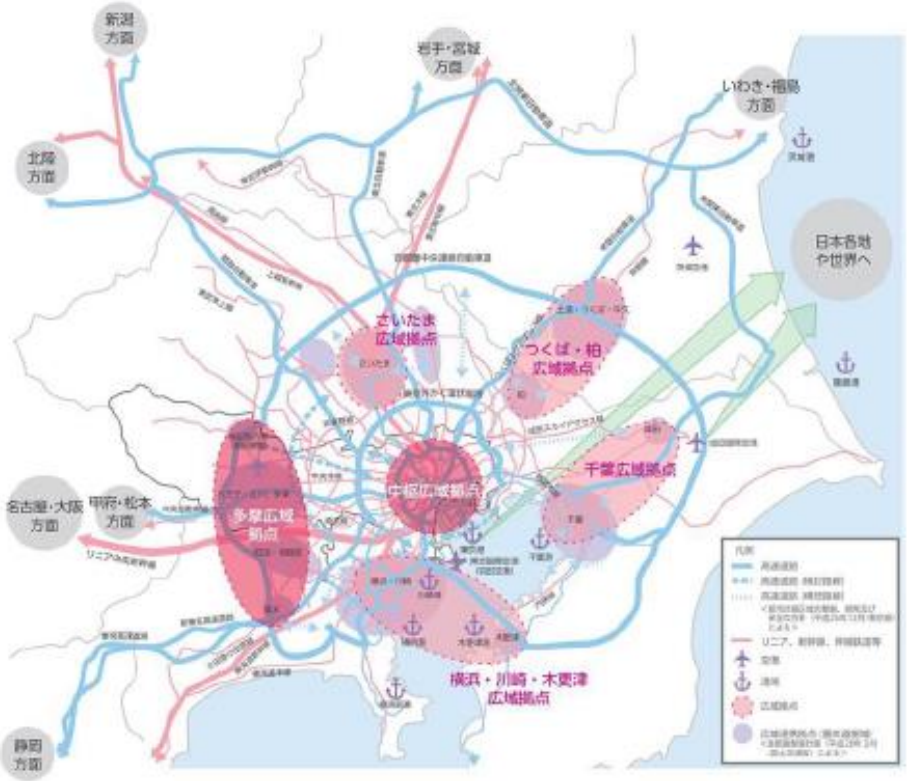
〇上位計画
東京都：
(1)都市づくりのｸﾞﾗﾝﾄﾞﾃﾞｻﾞｲﾝ
(2)都市計画区域ﾏｽﾀｰﾌﾟﾗﾝ

区：基本構想（地方自治法）

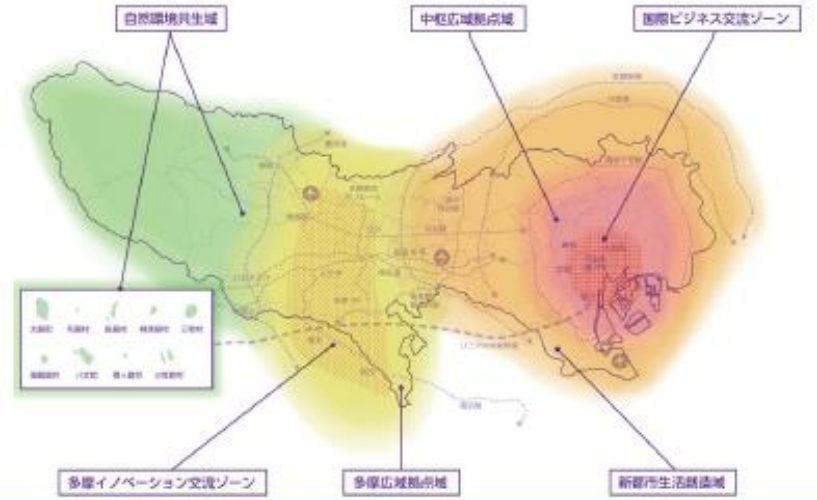


東京都：(1)都市づくりのｸﾞﾗﾝﾄﾞﾃﾞｻﾞｲﾝ

〈広域的なレベルの都市構造イメージ（交流・連携・挑戦の都市構造）〉



〈新たな地域区分（４つの地域区分と２つのエンジンゾーン）〉



四谷・市谷・番町

●駅周辺や幹線道路沿道の建築物の更新が進み、商業、業務、宿泊、文化・交流、教育、居住などの機能が集積し、緑豊かで魅力的な外濠沿いの景観と調和した、にぎわいのある拠点が形成されています。

第1章 都市づくりのグランドデザインの役割……4
01 位置付け……5
02 目標時期……5

第2章 2040年代の社会状況や都民の活動イメージ……6
01 東京の人口予測……8
02 社会状況や技術革新の見込み……10
03 2040年代における都民の活動イメージ……13

第3章 東京が果たすべき役割……18
01 世界における役割……20
02 日本における役割……21

第4章 目指すべき新しい都市像……22
01 都市づくりの目標……24
02 目指すべき都市構造……26
03 新たな地域区分……34

第5章 都市づくりの戦略と具体的な取組……40
01 都市づくりの7つの戦略……42
02 7つの戦略に沿った具体的な取組……74

第6章 個別の拠点や地域の将来像……154
01 中枢広域拠点域……156
02 新都市生活創造域……168
03 多摩広域拠点域……174
04 自然環境共生域……178

第7章 2040年代の将来像の実現に向けて……180
01 様々な主体の参画・連携による都市づくり……182
02 計画や方針の策定等による政策誘導型の都市づくり……184
03 分野横断の考えに基づくプロジェクト型の都市づくり……186
04 未来を担う次世代に引き継ぐ……186

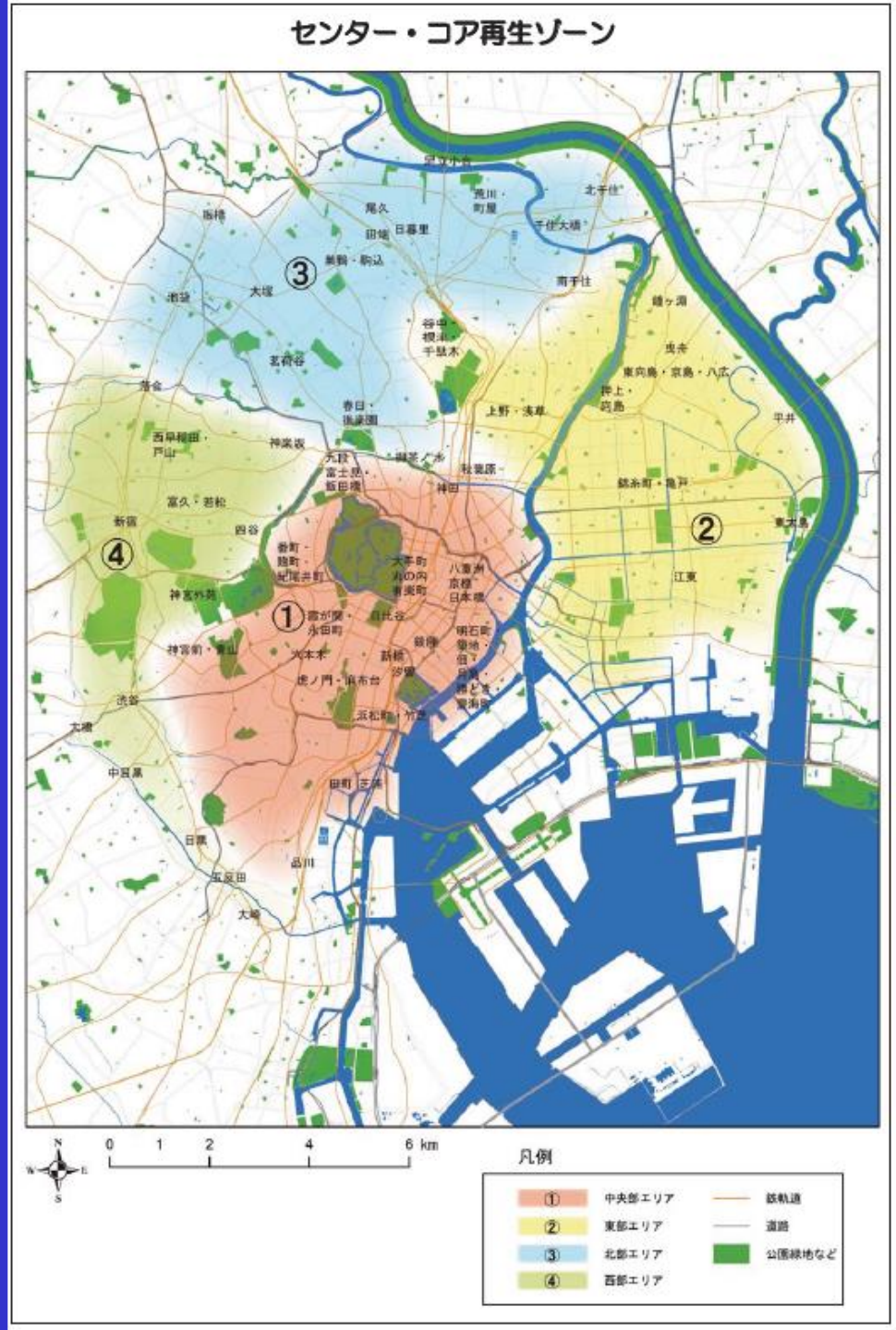
参考資料……188

東京都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

＝(2)東京都都市計画マスタープラン

センター・コア再生ゾーン
①中央部エリア



特色ある地域の将来像

番町・麹町・紀尾井町	・高経年マンションや業務ビルの建替えの進行により、業務、商業、行政施設などの大規模な敷地内に豊かな緑が確保された、成熟した複合市街地を形成 ・外濠などの自然環境の保全と更なる緑の創出とともに、それらと調和した建物の更新と高度利用を図ることにより、宿泊、業務、商業、居住などの機能集積が進んだ、国際交流機能を備えた複合市街地を形成

千代田区都市計画マスタープラン：中間まとめ

まちづくりビジョン

概ね20年先を展望

目標年次：2040年

① 首都東京の中枢を担う千代田区（相互作用で魅力を高めあう３つの基本的なエリア）

② 多様性、先進性、強靭・持続可能性のある骨格構造の形成

都市骨格軸	環境創造軸	都市機能連携軸	エリア回遊軸
拠　点	都心ちよだの象徴的拠点	国際ビジネス・文化交流拠点	高度機能創造・連携拠点	交通結節拠点
個性ある界隈			

都市計画公園・緑地
河川・濠

1）麹町・番町・富士見エリア：

外濠・内濠に囲まれ、落ち着きと文化を感じられる住環境と職が近接するエリア

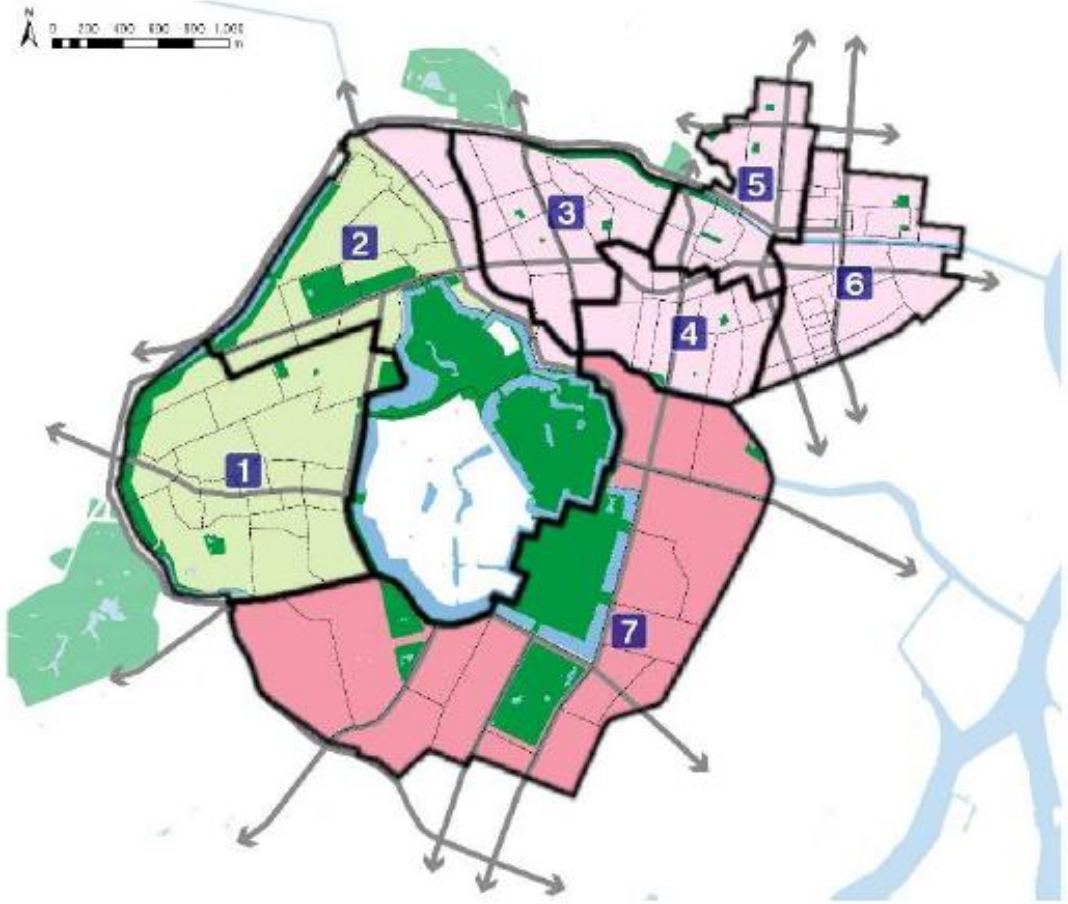
江戸・明治から継承されてきたまちの趣や、外濠・内濠のうるおい、教育施設や大使館等が立地する文化的な雰囲気、職・住が調和した落ち着いた街並みを基本としながら、人生100年時代の都心生活を一層豊かにする都市機能や公共交通機関の利用環境の充実、適切な建物の更新が進み、安心して住み続けられるエリア

◇文化的な界隈性と落ち着きのある居住環境が継承
◇外濠・内濠の緑と水をつなぐ環境の豊かさを感じられるまち
◇高い交通利便性を活かした都心生活の魅力を高める拠点機能を育成
（飯田橋駅・市ヶ谷駅周辺、四ツ谷(新宿区)の拠点開発区域と連携した駅周辺環境改善）
◇シェア空間等により、多様な働き方を可能にする起業、創業、交流環境の充実
◇適正な建物の更新（高経年マンションの更新等）
◇宿泊・国際交流とビジネス、居住機能等の再編、緑豊かな環境の相乗効果（紀尾井町）

地域別まちづくりの目標と方針

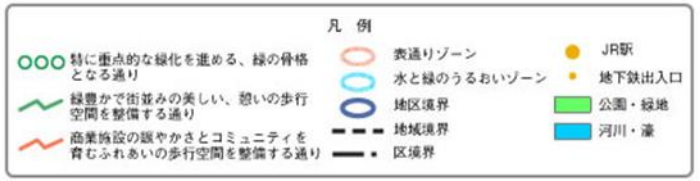
改定都市マス中間まとめ

（1）地域区分



地域		新たなまちづくりの進化の方向性 ／【周辺区と連携して界隈性と回遊の魅力を高めるまち】
1	番町地域	急速な人口増加や高齢化に対応し、ライフ・ワークスタイルを豊かにしながら、永く住み続けられるよう建物更新を適切に誘導　　／【紀尾井町～赤坂】

現行都市マス



1　番町地域

現行のマスタープランの将来像	**落ち着いたたたずまいの住環境を大切にし、住宅と業務空間が共存・調和するまち** 番町地域は、豊かな歴史・文化的資源、大規模な緑地・オープンスペースを活かして、空間的なゆとりや景観的なうるおいを備えた質の高い住環境を保全・創出するとともに、快適な業務空間を形成し、これらの共存・調和を目指します。また、若者からお年寄りまで、多様な世代にとって魅力のあるまちを目指します。
改定に向けた新たなまちづくりの進化の方向性	**急速な人口増加や高齢化に対応し、ライフ・ワークスタイルを豊かにしながら、永く住み続けられるよう建物更新を適切に誘導** ◇職住が近接した都心の魅力を感じる居住環境の創出 ◇落ち着きを継承する分譲マンション等の管理適正化・建物更新の促進 ◇ライフスタイルを豊かにする都市機能の誘導 ◇エリア回遊軸沿道の文化的資源とゆとりある空間・機能の連続性の確保 ◇外濠・内濠の環境創造軸とまちの緑・街並みがつながる、身近で居心地の良い空間の創出 ◇市ヶ谷駅における交通結節拠点の強化

② 分野別のまちづくりの主な成果と今後の論点

土地利用 ～都心の高度な機能集積と都市再生の進展～

バブル期からの急激な地価高騰と業務地化により、人口が急減、平成 12 年には夜間人口が 3 万人台となるなかで、平成 10（1998）年に、千代田区都市計画マスタープランを策定し、住機能の回復によるバランスの良い複合市街地を目指した施策を展開してきました。

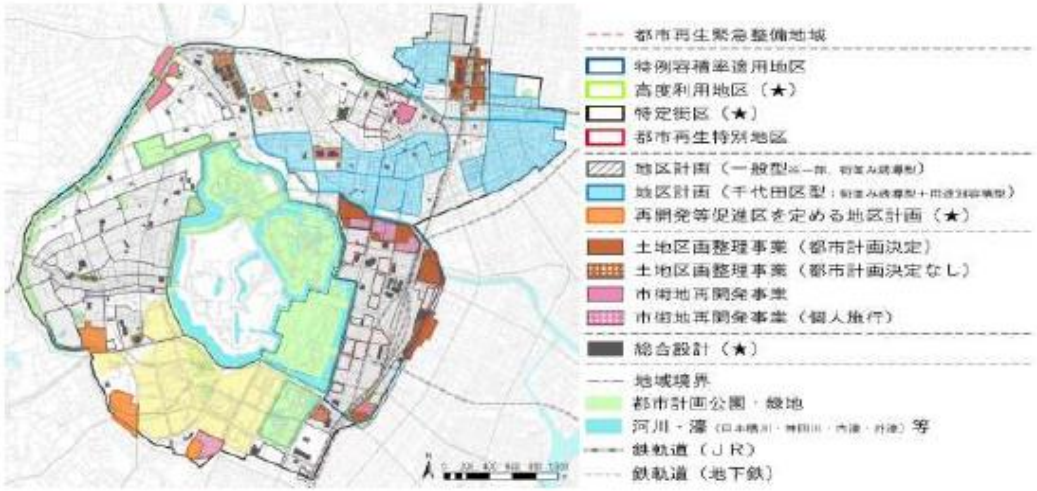
〔主な成果〕

居住機能を回復するため、「住宅付置・開発協力金制度」の運用や、個別立替えと住宅床確保を誘導する地区計画を地域特性に応じてきめ細かに適用してきました。

都市開発諸制度の活用などにより、都市再生を進め、業務機能の質的な高度化、商業、文化・交流機能、住機能等多様な機能が調和する複合市街地への転換を進めました。

【土地利用・建物利用の変化】

土地利用(ha)				建物利用（延床面積 ha）			
	平成 13 年	平成 28 年	増減率		平成 13 年	平成 28 年	増減率
公共用地	290.1	288.2	-1%	公共施設	497.99	561.12	13%
商業用地	314.8	307.6	-2%	事務所	1516.33	1748.44	15%
住宅用地	52.2	61.6	18%	商業施設	209.19	230.61	10%
道路等	321.6	317.2	-1%	住宅	196.61	347.47	77%
その他	185.3	189.4	2%	その他	75.90	116.45	53%



都心居住→地域まちづくり ＜7＞

（２）地域まちづくりの推進

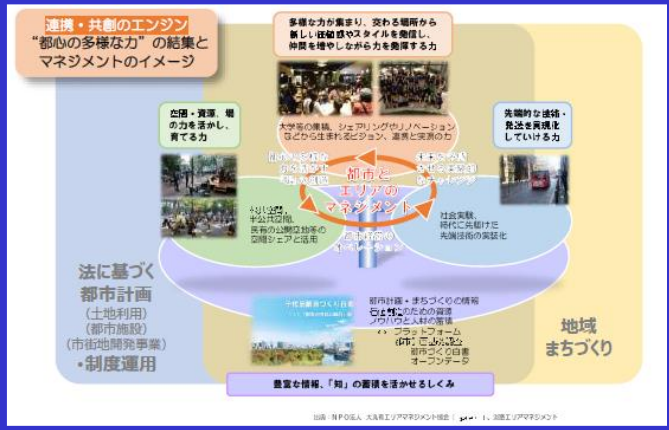
〔地域まちづくりの推進〕

都市計画マスタープランは、千代田区のまちづくりの基本的な方針を示すものです。これを地域で具現化し個別の都市計画や都市づくり施策に展開するためには、地域特性に応じた目標や方針を地域が共有する必要があります。

地域のまちづくりの機運はもとより、地域の課題、まちの動向、社会経済環境の変化を的確に踏まえて、地域におけるまちづくりの構想の検討や策定を積極的に支援していきます。

ちよだみらいプロジェクト（第3次基本計画2015）

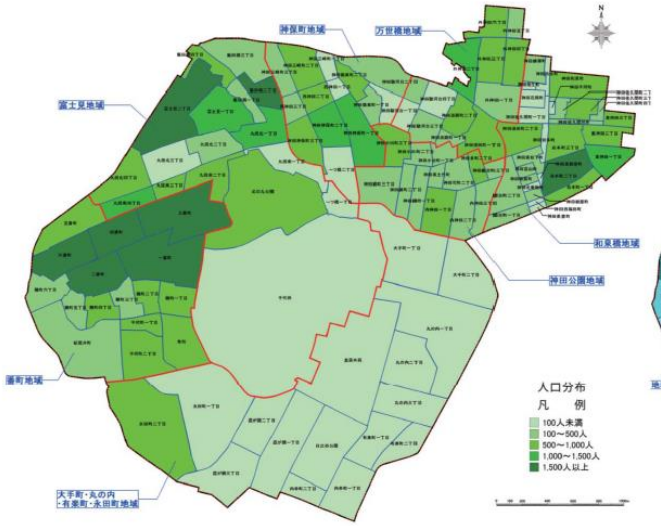
基本構想		基本計画 2015	
施策のみちすじ		No	施策の目標（案）
４つの柱	20 の課題【施策】		
1 安全で安心できる、いつまでも住み働き続けられるまち	1 住と職の調和のとれたまち	1	地域ごとのまちづくりのルールをつくります
	2 多様なくらしに応じた住まいを選択できるまち	2	多様な暮らし方に対応した住まい・住環境づくりを進めます
	3 だれもが安全で、快適に移動できるまち	3	誰もが移動しやすい環境の整備を進めます
	4 災害に強く、だれもが安心して活動できるまち	4	清潔で、風格ある、安全・安心なまちづくりを進めます
		5	みんなで助け合う減災のまちづくりを進めます
		6	建物の耐震化を促進します
	5 身近な水や緑に親しめるまち	7	身近な緑を増やし、うるおいのあるまちをめざします
	6 多くの人に愛される景観のあるまち	8	地域ごとの特性を踏まえた景観を守り育て、千代田区の魅力を高めます
	7 活気と賑わいのあるまち	9	千代田区の魅力を効果的に発信するとともに、地方との連携により、区内地域の活力を高めます
		10	中小企業や商工業の活性化を支援します
	8 安心して消費生活をおくれるまち	11	消費生活にかかる相談、支援を充実します
	9 環境への負荷の少ないまち	12	地球に優しい環境づくりを進めます
		13	資源循環型都市をめざします



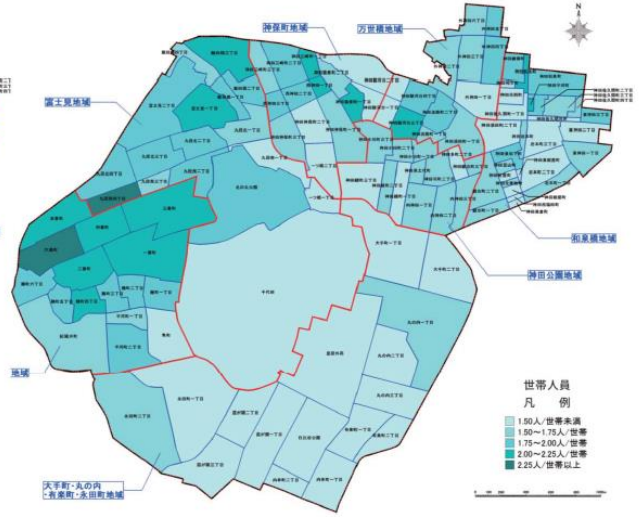
人口・土地利用都市基盤

町丁別の人口分布では、番町地域に１５００人以上の町丁目がまとまって分布しています。また、千代田区東部の岩本町・東神田では、面積が狭いにもかかわらず、１０００人、１５００人を超えている町丁目も散見されます。
また、一世帯当たり人員の状況でも、番町地域に2.00人／世帯の町丁目がまとまって分布し、千代田区東部の神田エリアには1.50人／世帯未満の町丁が多くなっています。

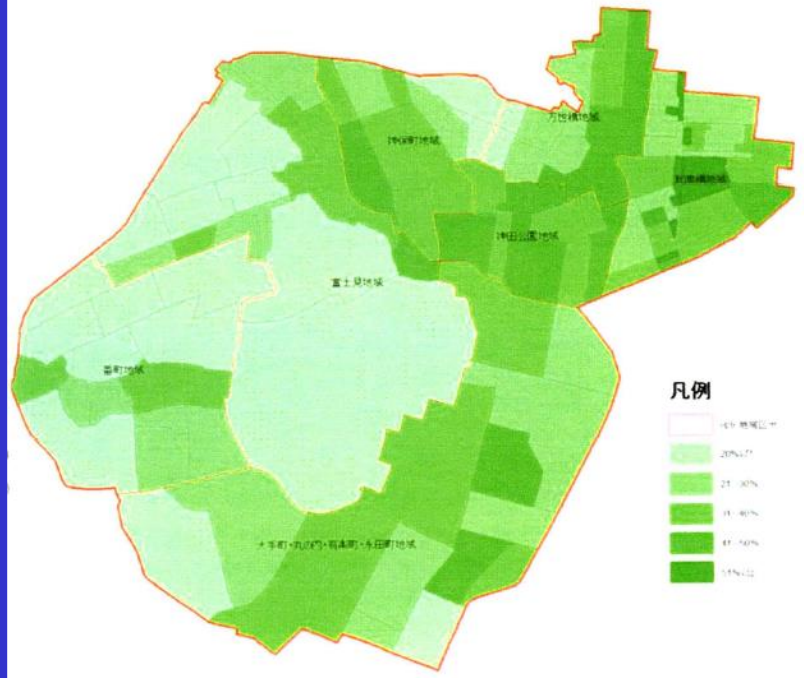
● 町丁別人口分布　千代田の土地利用2018



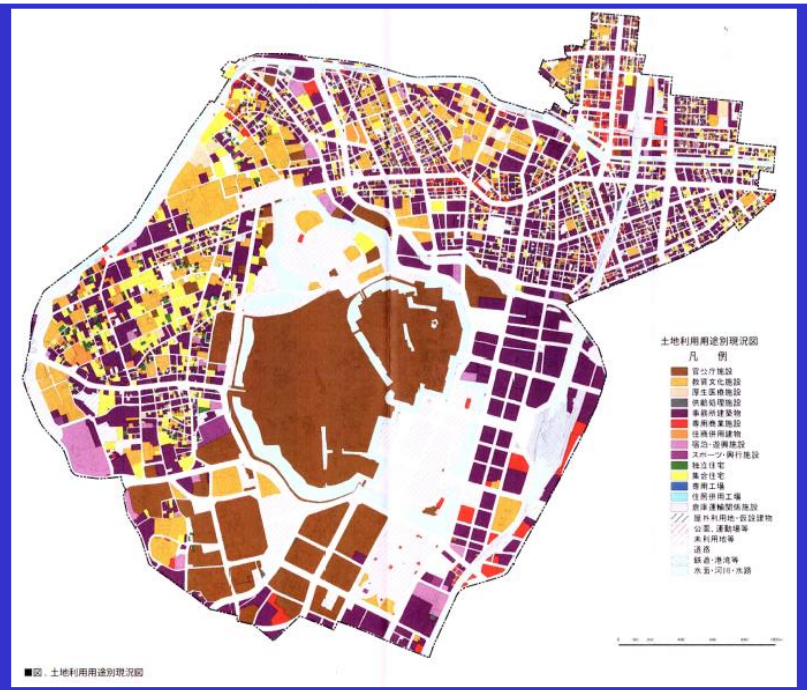
● 町丁別世帯人員　千代田の土地利用2018



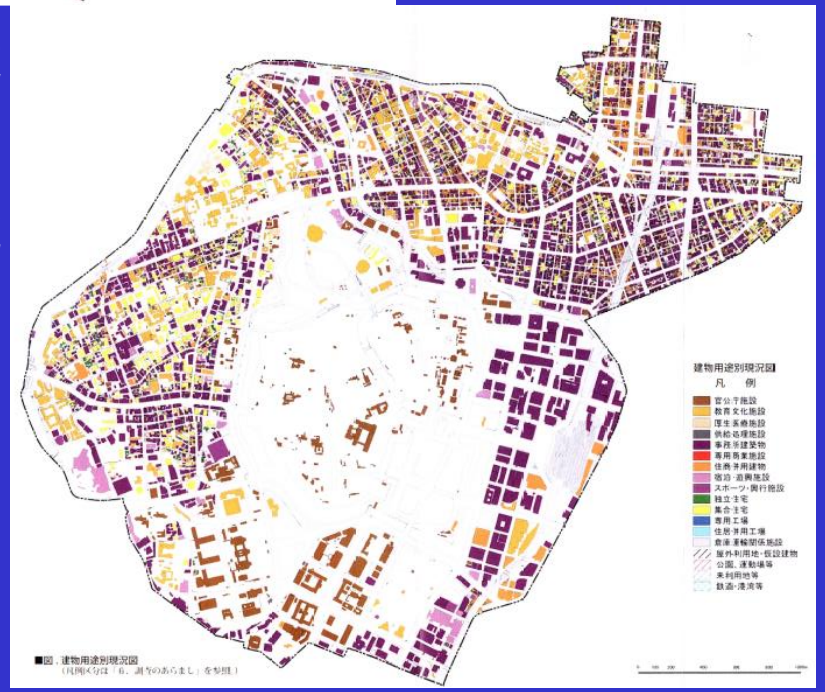
区内道路面積率



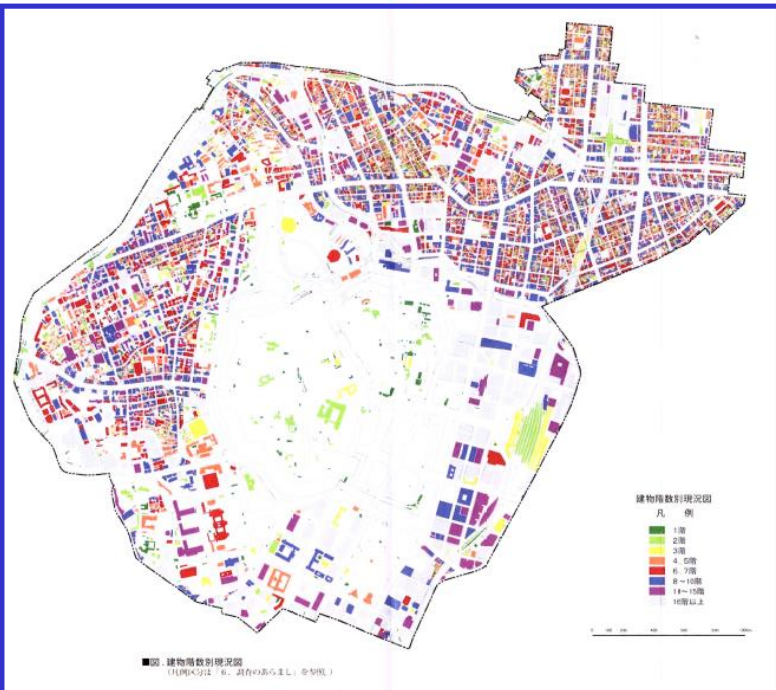
土地利用用途



建物用途



建物階数



■都市計画区域マスタープラン（都市計画決定）

①都市計画の目標　　②区域区分の決定、方針

③土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

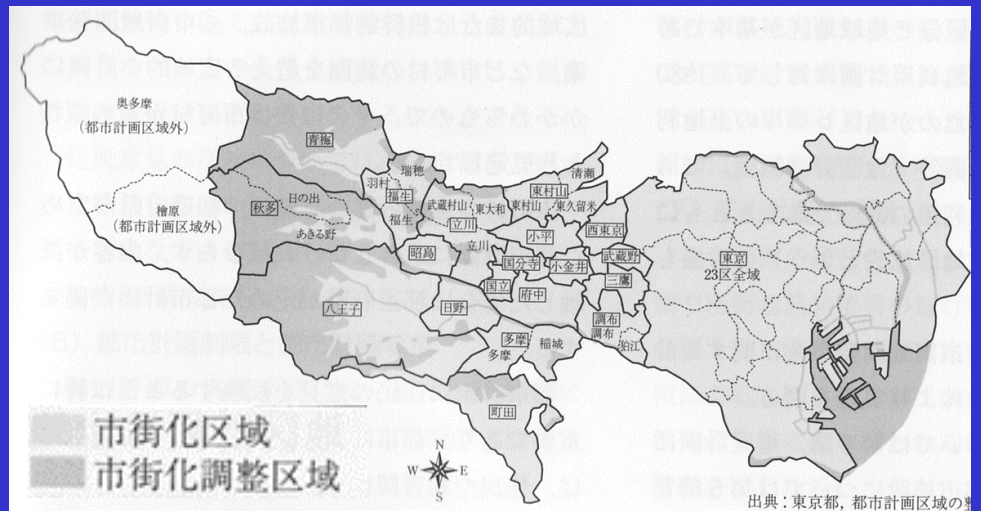


図1・6　東京都の都市計画区域と区域区分

出典：東京都，都市計画区域の

■都市（区市町村）マスタープラン

・上位計画：基本構想（地方自治法）

・都市計画区域マスタープランに即する

・市民参加

①まちの将来像

②分野別方針

③地区別構想

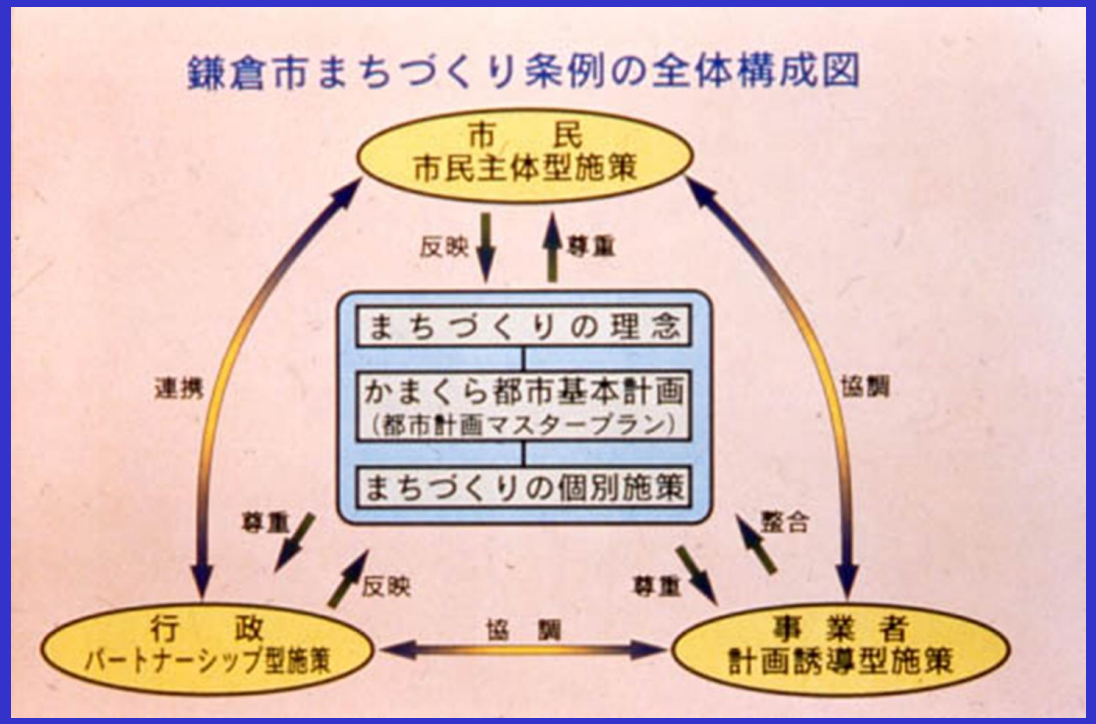
マスタープランとまちづくり（市町村レベル）

●都市（区市町村）マスタープラン：土地利用計画・グランドデザイン

●地区計画・建築協定：地区レベルの計画・ルール

●まちづくり条例：開発等に関わる
独自の基準・手続き

①住民参加の手続きを定める
（地区計画策定の手続きを含む）
②開発や建築行為について、独自の手続き・基準を定める
③都市計画（市町村）マスタープランを支える



地区まちづくりのルール

まちづくり憲章

基本的方向

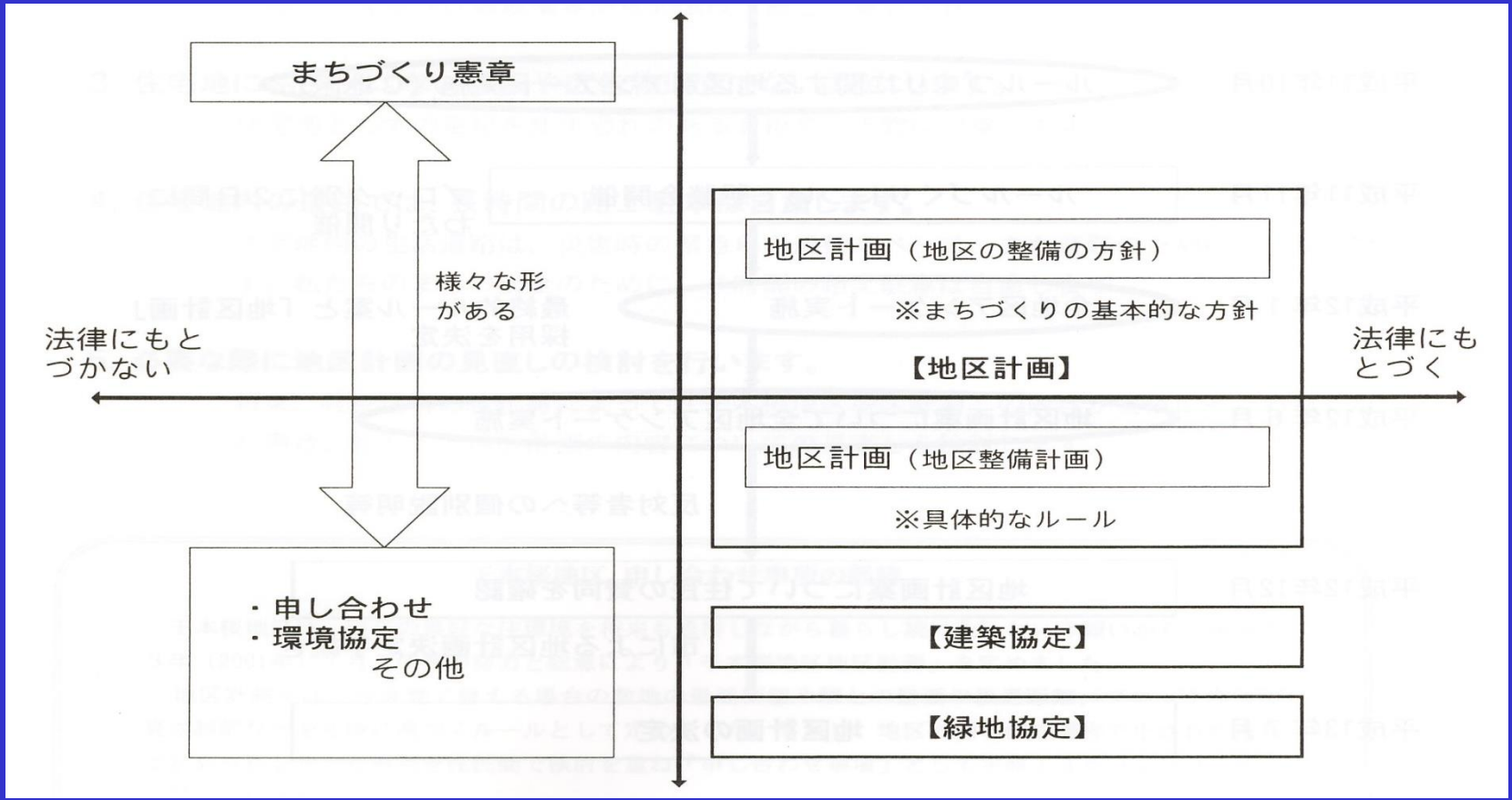
地区計画

非法的ルール

法的ルール

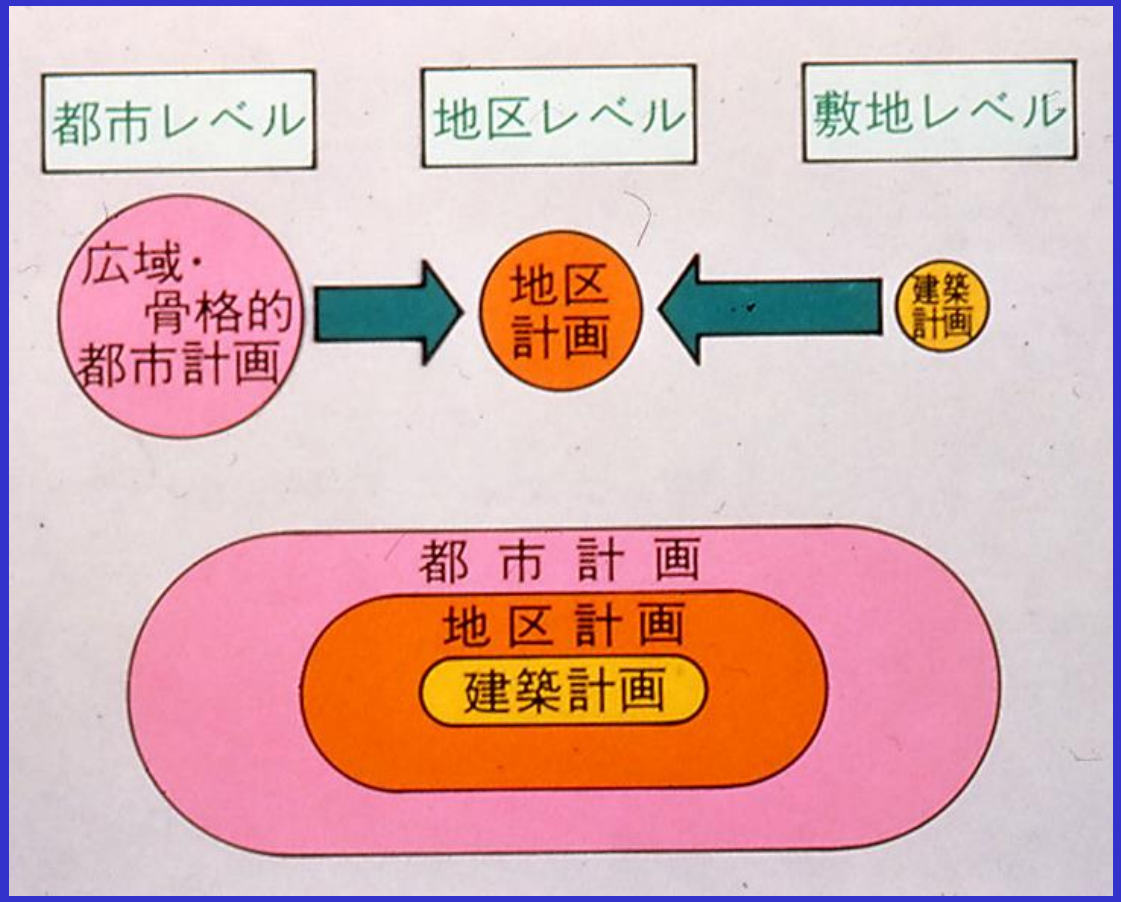
申合せ・協定

建築協定



具体的規制

地区計画制度



役割

①地区を単位とした将来像を共有する

②道路や公園などを位置づける（地区施設）

③建物の建て方のルールを定める

●創設（1980年）の背景

●展開：規制型地区計画→緩和型地区計画

まちづくり憲章

六番町奇数番地街づくり憲章

六番町は、江戸時代から明治・大正・昭和にかけて、約400年の間 住宅地であり続けました。町内には、番町小学校と雙葉学園があり、文教地区として落ち着いた地域の環境を形成しています。

この六番町の歴史、文化、伝統は一朝一夕に出来たものではなく、多くの人々が永い年月をかけて、心をこめて築き上げてきたものです。 私たちはこの街を業務ビル街ではなく、多くの人が住む街として認識し、愛しています。人が安心して住むことができる環境は都心にとって有限で貴重な資源です。そして、安心して住み続けられる街であることは六番町に住む皆の願いです。

私たちはこれからも六番町の街を大切に想い、自分達の手で街づくりを進めてゆきます。何代にもわたり受け継がれてきた地域の文化を守り、良好な住環境に住み続けられる権利を守るために、私たちは『六番町奇数番地街づくり憲章』を宣言します。

一、安心して住み続けられる街にしましょう。

一、土地は投機の対象とはせず生活の基礎と考えましょう。

一、落ち着きのある住宅地として、この街の環境を守り、育ててゆきましょう。

一、住宅としての用途を引き続き維持することに努めましょう。

一、この街に誇りを持ち、この街にふさわしい美しい街並みをつくりましょう。

一、子供も、お年寄りも安心して歩ける安全な街にしましょう。

一、快適に暮らせる、ふれあいのある地域社会を築きましょう。

平成6年2月18日　　六番町に住み続けたい人達の会

成城憲章（世田谷区成城一丁目～九丁目 全域）

●目標

理想の学園都市と郊外住宅地の歴史を継承して良好な住環境の保全をはかります。

国分寺崖線やまちなかの緑を守り育てていきます。

安心して楽しく歩けるまち、歩きやすいまち、歩きたくなるまちをめざします。

学校、住宅地、商業地が調和のとれた発展をするまちをめざします。

まちは、成城を愛する人々の自治と共生の精神によって育んでいきます。

●方針：成城での建築や開発に伴って遵守すべき事項

・低層住宅地の保全

・敷地の細分化の制限

・生け垣や樹木などの敷地内の緑の保全

・建築物の隣地境界線からの後退

・周辺環境に影響の大きい集合住宅の制限

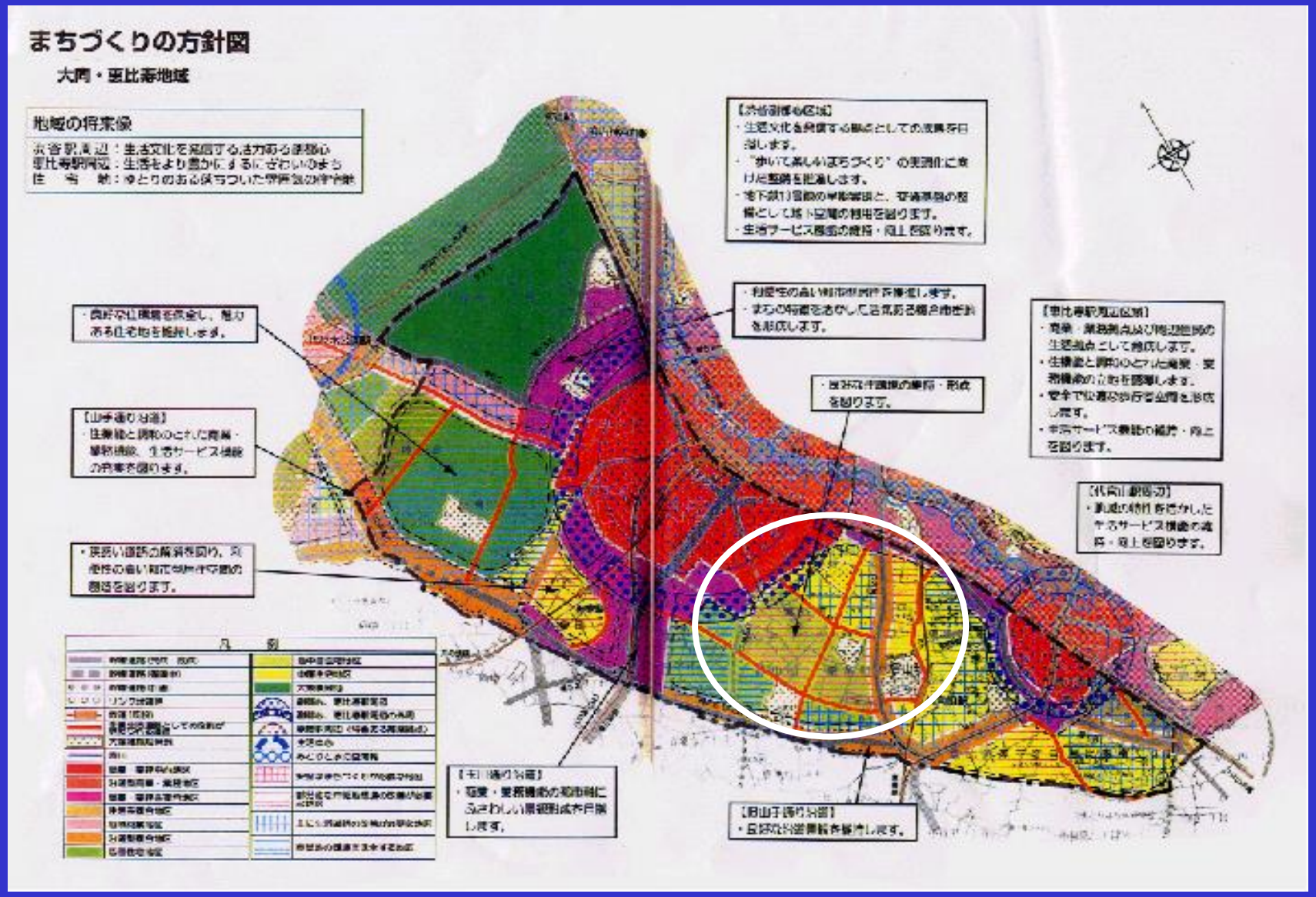
・大規模開発と街並みとの調和

・街並み景観や美観への配慮

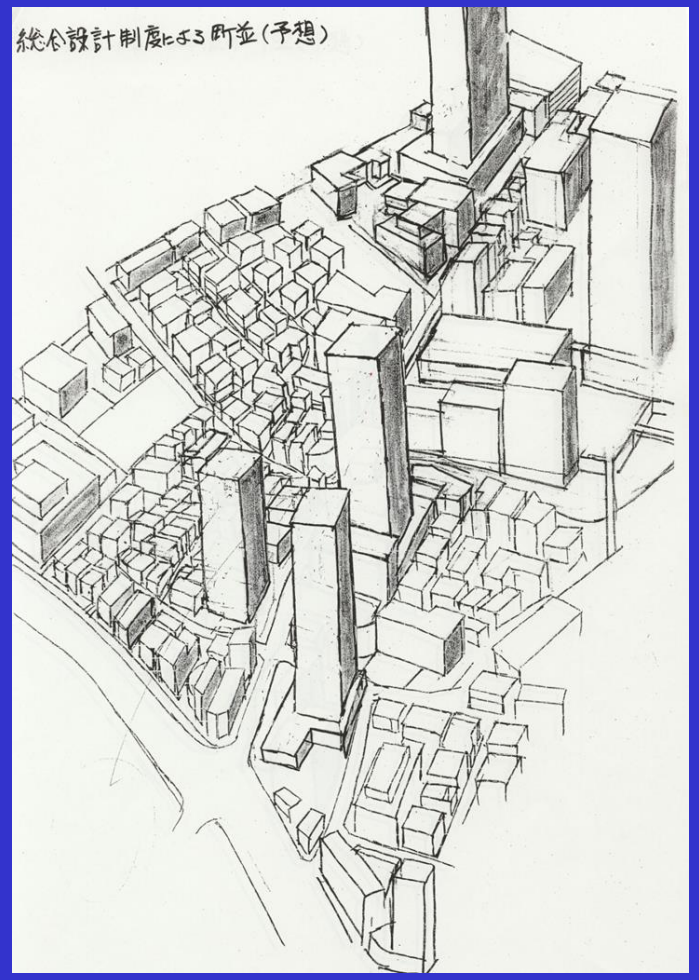
・国分寺崖線地域での地下室利用の制限と水源への配慮

・駐車場の周辺整備への配慮

渋谷区都市マスタープラン：地域別構想

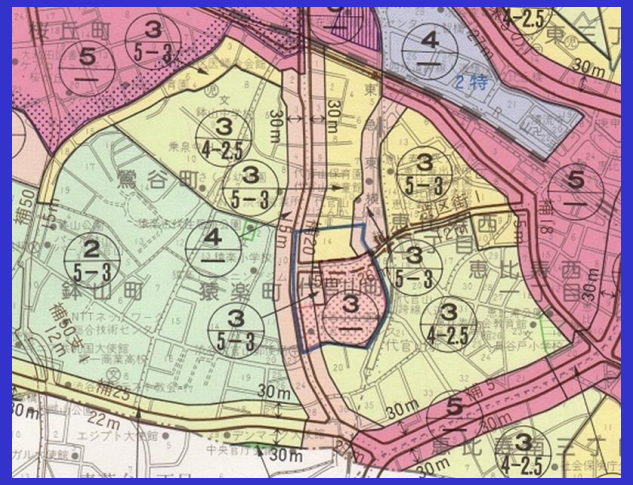


総合設計制度による
街並み予想図



代官山地区計画案

代官山地域の良好な生活環境を守る会



■区域の整備、開発及び保全に関する方針

●地区計画の目標

代官山地区は、都市的利便性ももちながら、良好な地域社会と生活環境が保持される一方で、来街者には閑静で緑豊かな風格ある街並みを提供し、住宅地と業務・商業がバランスよく調和した全国的に稀有な都市的魅力をもつ地域である。しかし、近年の代官山地区内外の再開発事業により良好な生活環境が崩れつつある。

これらをふまえ、将来は八幡通り及び旧山手通り等の沿道の個性溢れる都市的景観と、後背地の歴史的自然環境と溶け合った緑豊かな中低層の住居地域とが適度に調和した魅力ある街並みを維持し、従来より培われてきた地域社会を継承し、居住者、在勤者及び来街者にとってバランスのとれた都市環境の形成をはかることによって、世界に誇れる都市型の生活環境の創造を目指す。

●土地利用の方針

Aゾーン：後背地の住居系地域の生活環境との調和を配慮し生活サービル機能を重視した土地利用とする。

Bゾーン：緑豊かで洗練された低層建築物等みより創出さえた沿道環境と、ゆったりした歩道と車道の幅員が調和した、世界的にも誇れる都市的魅力を備えた街路として、緑量や土地利用等のバランスを維持・保全していく。

Cゾーン：緑豊かな住環境にコンパクトに配慮された低層の戸建住宅、風格ある共同住宅、個性溢れる小規模店舗等による現状の住宅地を中心とした土地利用を維持し、良好な生活環境の確保を図る。また、渋谷駅周辺の拠点開発ゾーンに隣接するグリーンゾーンとして緑地を積極的に保全していく。

Dゾーン：中層共同住宅及び戸建住宅と商業・業務がバランスよく共存しながら、良好な生活環境が保持された都心居住型の住宅地とする。

Eゾーン：駅周辺の商業拠点のバッファーゾーン（緩衝地帯）とし、また都心居住型の住宅地の生活サービス機能を果たす地区として、住居・業務・商業各系の土地利用が共存できる方策を検討し、コンプレックス型の都心居住空間を創造していく。

●建築物等の整備の方針

Aゾーン：八幡通りは、後背住宅地の住環境の保全と道路幅員と建築物の高さや容積のバランスを図るため、沿道建築物についてはその形態、意匠、色彩及び高さの制限等を定め、散策路としての沿道環境を整える。後背住宅地の居住環境を保護するため、深夜営業を要する用途の建築物等の立地を制限し、また、駐車駐輪等の問題で歩行者の安全性を確保する必要のある道路に面する建築物については、壁面の位置の制限を定める。

Bゾーン：世界に誇れる都市の理想的な沿道景観モデルとして、後背地の歴史的自然環境や住環境と溶け合ったハイセンスで落ち着きのある空間とするため、沿道建築物の形態、意匠、色彩及び高さを維持・保全していく。

Cゾーン：低層で緑豊かな住環境の維持と地域社会の継承を図るため、周辺環境を配慮した建築物の形態、高さとする。

Dゾーン：都心居住型の住宅ゾーンとし、住宅用途と商業・業務用途の共存を図りながら、良好な生活環境の維持のため、緑化等建築物の配置計画に配慮する。

Eゾーン：住居・業務・商業各系の土地利用が共存するコンプレックス型の都心居住型の都市空間を形成するため、これらのバランスを配慮した建築物の形態、意匠、色彩及び高さ等のルールを定める。

渋谷区まちづくり条例（2005.10）

課題

①低層の街並み：建物密度

②樹木等による街並みの連続性

③住居・商業の用途共存：商業施設等の維持管理・営業体制

わがまちルールの目標及び方針

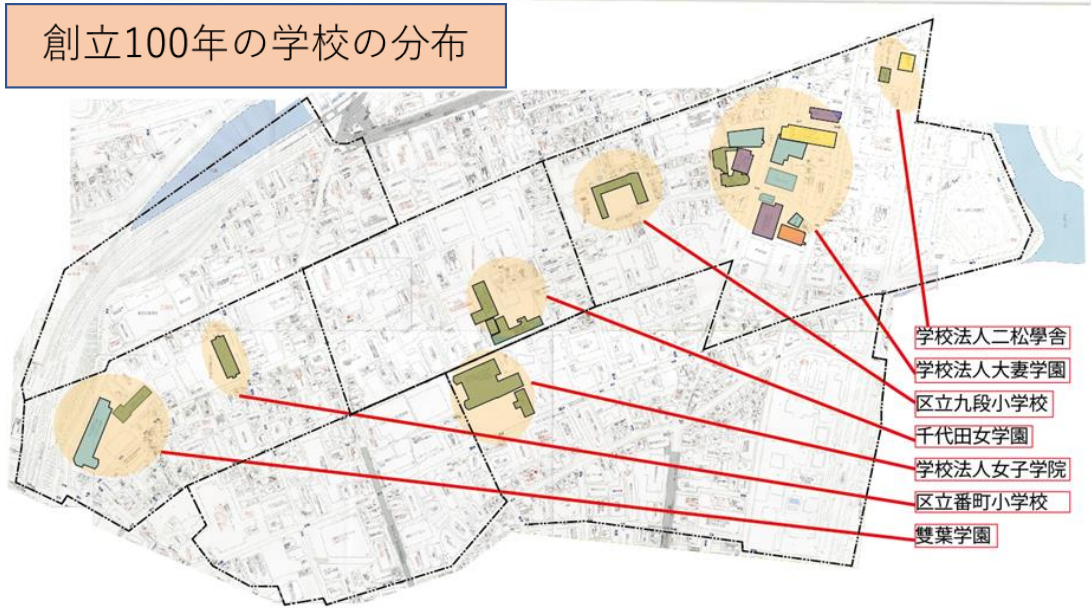
「代官山ルール」は、当該ルール対象地域代表と専門委員からなる「代官山ルール運用会議」が、地域において開発行為建築行為、工作物の設置及び大規模な敷地の売買等、地域環境に影響を及ぼす行為を行おうとする計画関係者に対して、計画内容に関する意見交換を当該運用会議との実践により、地域固有の自然的条件とその空間的特質を活かした生活環境の維持・創造を実現することを目的とする。

番町地域は、江戸時代に旗本屋敷が多かったため住居系用途の割合が高く、区内の他の地域に比べ、住宅床の 割合が最も高くなっており、創立 100 年を越す学校が7校 あり、文教地区に指定されている。近年は、業務機能をもったオフィスの立地も多くみられる。

千代田区
番町地域

	住居系(ha)	割合
番町地域	72	24%
富士見地域	42	18%
神保町地域	26	17%
神田公園地域	16	10%
万世橋地域	18	13%
和泉橋地域	24	14%
大手町・丸の内・有楽町・永田町地域	3	0%

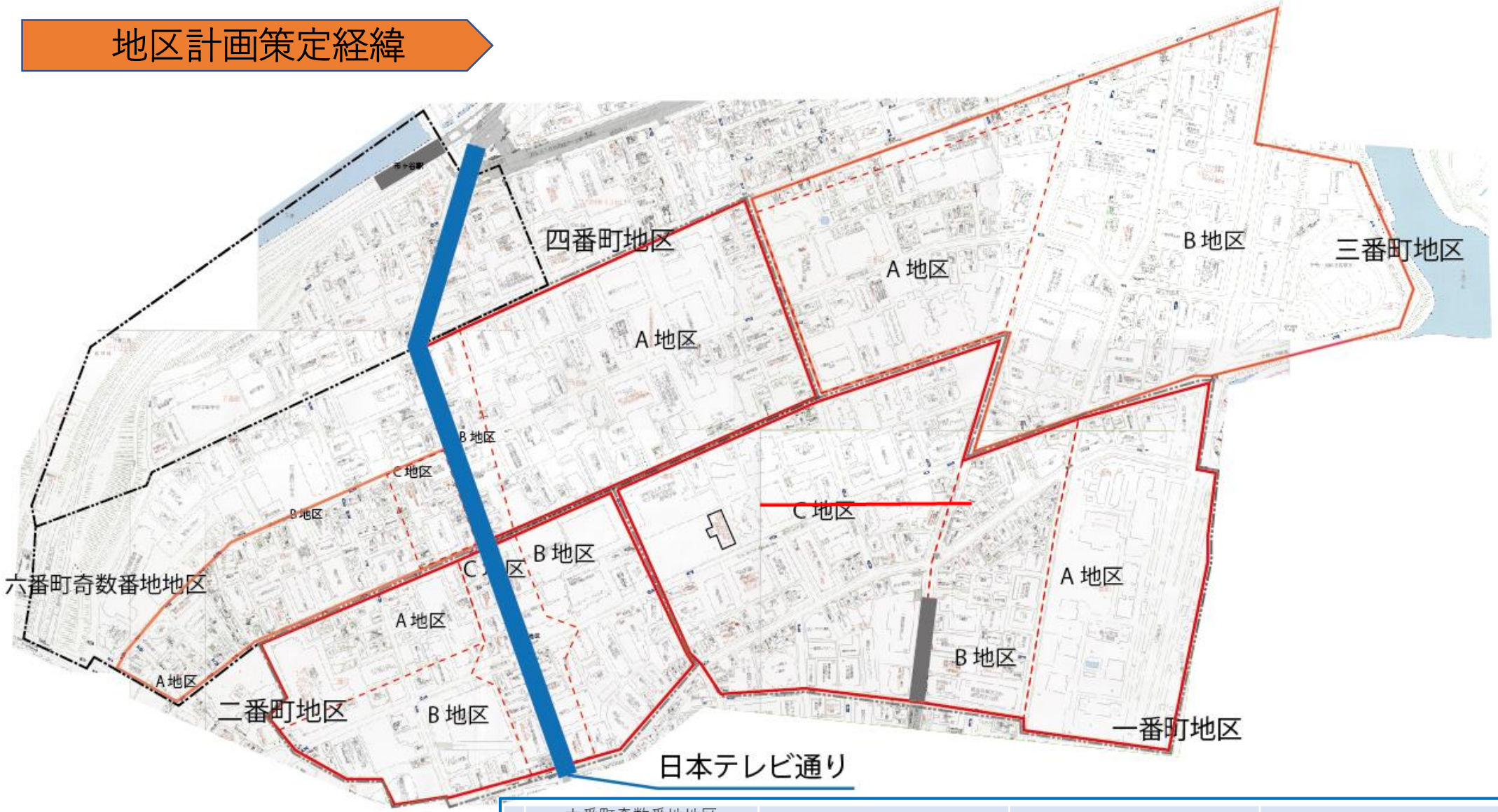
創立100年の学校の分布



● 用途地域(平成29年3月6日最終変更)、防火・準防火地域

種別	容積率	用途地域の種類	建ぺい率	防火地域 準防火地域
	300%	第一種住居地域	60%	準防火
	400%			防火
	500%		80%	
	300%	第二種住居地域	60%	準防火
	400%			
	500%		80%	
	400%	商業地域	80%	防災
	500%			
	600%			
	700%			
	800%			
	900%			
	1000%			
	1200%			
	1300%			

地区計画策定経緯



	六番町奇数番地地区(H16.06.21)	一番町地区(H17.11.01)	三番町地区(H18.09.14)	四番町地区(H19.11.15)	二番町地区(H20.10.16))
地区計画目標	六番町奇数番地地区の敷地の細分化を抑制するとともに、地区の街並みから突出した高層建築物の立地を制限することにより、地区内街区の居住環境の維持・創出を図る。	一番町地区は、中高層の街並みを維持し超高層物の突出を制限することにより、良好な住環境の維持・保全を目指す。魅力的な街並みを誘導し地域の活力を支える商業機能や定住を推進する居住機能を目指す。	三番町地区は、落ち着いた街並み、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を形成することを目標とする。	四番町地区は、落ち着いたたたずまい、歴史性を活かし、住宅を中心とした教育施設、商業・業務施設が共存する緑に包まれた良好な市街地を形成することを目的とする。	二番町地区は、空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりとうるおいある住環境の形成を目指す。魅力的な街並み誘導しつつ、これまでの住まい方や商業活動を尊重し商業機能と定住を推進していく。

地区計画策定の経緯

六番町奇数番地地区地区計画策定経緯

六番町奇数番地地区　H16.06.21	
年	内容
H3.5	●六番町奇数番地地区の近隣商業地域のための説明会開催。　→「六番町地区地区計画」(素案)の作成。用途地域変更について(住居→近隣商業) ●計画決定を伸ばす「六番町地区・地区計画についての請願書」300人の署名を添え千代田区長に提出。
H3.7	●「六番町・地区計画を考える会」発足。
H4.3	○住民集会を開き、千代田区側から「住民の意向を無視した推進案の中止」を確認し、会の解散。
H4.5~6	●「六番町の街づくりを考える会」発足。その後、「六番町に住み続けたい人達の会」改称。(六住会)
H4.10	早稲田大学佐藤滋研究室が地区計画策定に対して協力。
H5.5~12	6JYUKAI-REPOT発行開始　(早稲田大学学生主体の創刊号) Vol.1~4 Vol.4にて「六番町奇数番地街づくり憲章」(素案)提出
H5.12	千代田区説明会開催。
H6.2	「六番町奇数番地街づくり憲章」制定。
	佐藤研究室の学生による生きてるの町の定義「屋上から道路に話しかけられる高さこそが生きている町」→住民も賛同し、高さ制限20mを目指す。
H9	千代田区に対して「議論のまとめ」及び地区計画案の提示。
H11.1	「グランフォルム六番町」(40m)建築計画が持ち上がる。→住民と事業者間で裁判起こり、和解。
H12	六番町奇数番地地区計画(たたき台)を開催。
H15.3	「ザ・ドチェスター六番町」竣工。(22m)
H15.11	千代田区街づくり推進部による地域住民に対するヒアリングが行われた。地区計画をはじめとする街づくりに関して意見を求めた。
H16.6	六番町奇数番地地区計画策定

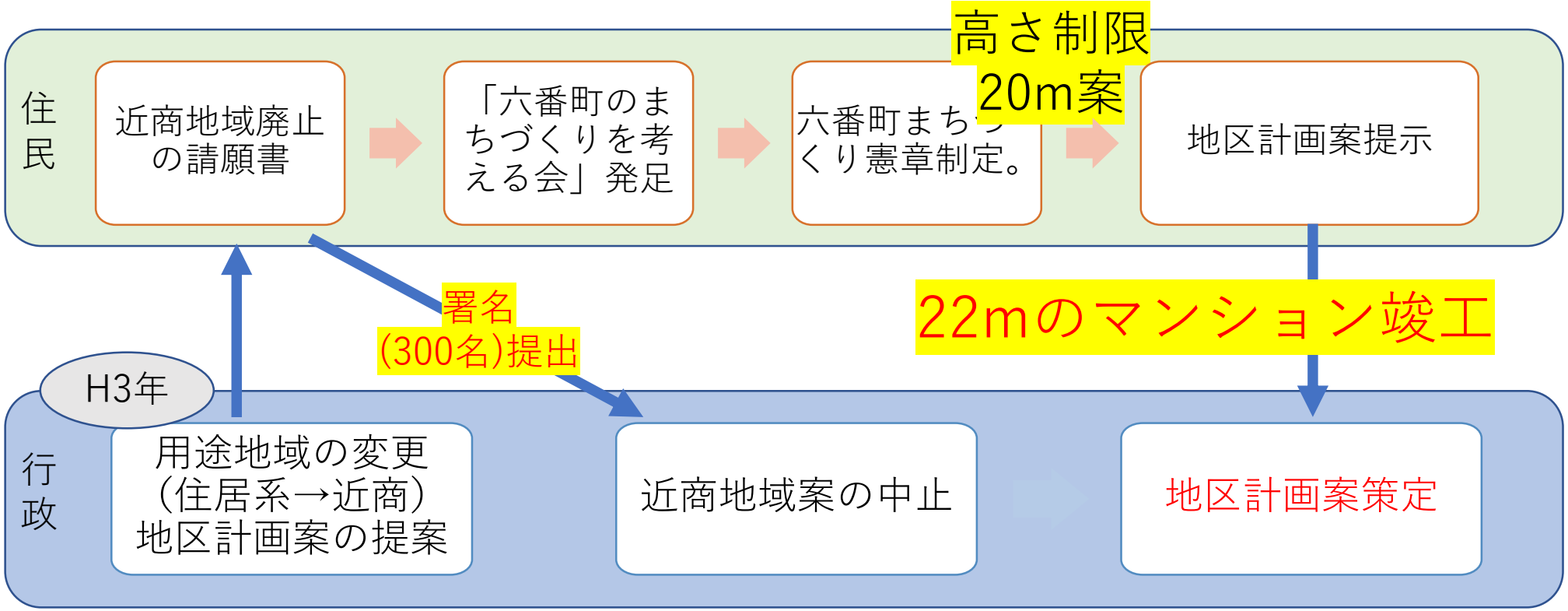
	六番町奇数番地地区(H16.06.21)		一番町地区(H17.11.01)		四番町地区(H19.11.15)		三番町地区(H18.09.14)		二番町地区(H20.10.16))	
高さ制限	A地区	40m	A地区	50m[60m]※	A地区	50m	A地区	50m[60m]※	A地区	30m[40m]※
	B1地区	22m[25m]※	B地区		B地区	60m	B地区		B地区	50m[60m]※
	B2地区	22m	C地区		※[ ]は総合設計制度を用いた場合の高さ制限				C地区	60m

地区計画策定の経緯

六番町奇数番地地区地区計画策定経緯

六番町奇数番地地区　H16.06.21	
年	内容
H3.5	●六番町奇数番地地区の近隣商業地域のための説明会開催。　→「六番町地区地区計画」(素案)の作成。用途地域変更について(住居→近隣商業) ●計画決定を伸ばす「六番町地区・地区計画についての請願書」300人の署名を添え千代田区長に提出。
H3.7	●「六番町・地区計画を考える会」発足。
H4.3	○住民集会を開き、千代田区側から「住民の意向を無視した推進案の中止」を確認し、会の解散。
H4.5~6	●「六番町の街づくりを考える会」発足。その後、「六番町に住み続けたい人達の会」改称。(六住会)
H4.10	早稲田大学佐藤滋研究室が地区計画策定に対して協力。
H5.5~12	6JYUKAI-REPOT発行開始　(早稲田大学学生主体の創刊号) Vol.1~4 Vol.4にて「六番町奇数番地街づくり憲章」(素案)提出
H5.12	千代田区説明会開催。
H6.2	「六番町奇数番地街づくり憲章」制定。
	佐藤研究室の学生による生きてるの町の定義「屋上から道路に話しかけられる高さこそが生きている町」→住民も賛同し、高さ制限20mを目指す。
H9	千代田区に対して「議論のまとめ」及び地区計画案の提示。
H11.1	「グランフォルム六番町」(40m)建築計画が持ち上がる。→住民と事業者間で裁判起こり、和解。
H12	六番町奇数番地地区計画(たたき台)を開催。
H15.3	「ザ・ドチェスター六番町」竣工。(22m)
H15.11	千代田区街づくり推進部による地域住民に対するヒアリングが行われた。地区計画をはじめとする街づくりに関して意見を求めた。
H16.6	六番町奇数番地地区計画策定

	六番町奇数番地地区(H16.06.21)		一番町地区(H17.11.01)		四番町地区(H19.11.15)		三番町地区(H18.09.14)		二番町地区(H20.10.16))	
高さ制限	A地区	40m	A地区	50m[60m]※	A地区	50m	A地区	50m[60m]※	A地区	30m[40m]※
	B1地区	22m[25m]※	B地区		B地区	60m	B地区		B地区	50m[60m]※
	B2地区	22m	C地区		※[ ]は総合設計制度を用いた場合の高さ制限				C地区	60m



地区計画策定の経緯

一番町地区地区計画策定経緯

一番町地区地区計画　H17.11.01	
H12	クラブ関東における100m超高層建築計画
H14.9	東急一番町ビル竣工(55m)
H15	エヌ企画における100m超高層建築計画
H15.5	計画反対の陳情書提出
H15.7	区議会との懇談会。(一番町の住環境を守る会) →計画白紙撤回
H15.9	一番町地区のまちづくりルール作りに取り組み開始。
H15.10~	地域での勉強会を開催し、まちづくりルールについて検討。
H16.1	ダイヤモンドホテル新館の建築計画。
H16.2	第1~3回協議理事会 第3回協議理事会において、出席者全員の総意により「一番町地区計画協議会」が設立。
H16.3	第4~5回協議理事会 第4回：道路幅員を考え、高さ制限50mが妥当である。また既に50m以上の建物がるため60mも許容するべきである。　その後、第5回協議会にて、高さ制限(50m、しかし60mまで許容するのが現実的)の案がほぼ確定。
H16.4	第1回意見交換会 →43名の地域住民が参加し、意見交換が行われた。
H16.6	千代田区長に要望書を提出。
H16.8	千代田区（企画総務委員会・区民生活環境委員会）と協議会が合同で懇談会開催
H17.11	一番町地区地区計画策定

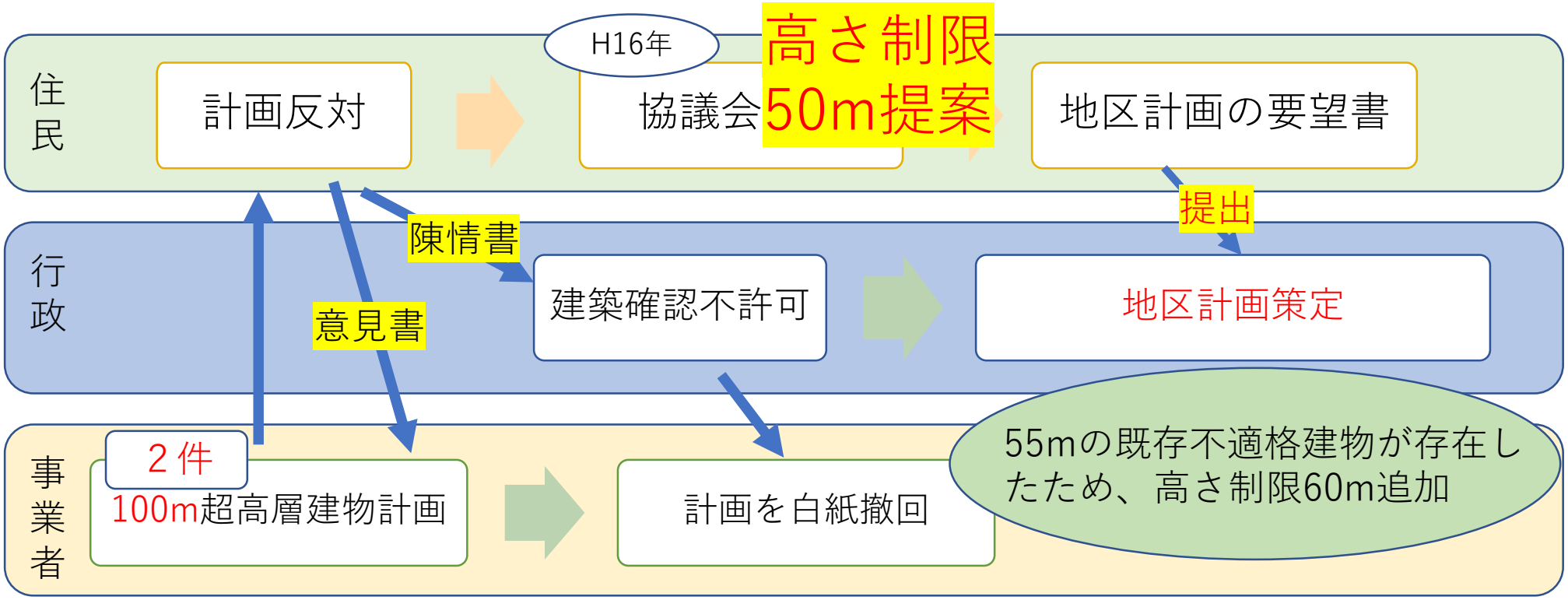
	六番町奇数番地地区(H16.06.21)		一番町地区(H17.11.01)		四番町地区(H19.11.15)		三番町地区(H18.09.14)		二番町地区(H20.10.16))	
高さ制限	A地区	40m	A地区	50m[60m]※	A地区	50m	A地区	50m[60m]※	A地区	30m[40m]※
	B1地区	22m[25m]※	B地区		B地区	60m	B地区		B地区	50m[60m]※
	B2地区	22m	C地区		※[ ]は総合設計制度を用いた場合の高さ制限				C地区	60m

地区計画策定の経緯

一番町地区地区計画策定経緯

一番町地区地区計画　H17.11.01	
H12	クラブ関東における100m超高層建築計画
H14.9	東急一番町ビル竣工(55m)
H15	エヌ企画における100m超高層建築計画
H15.5	計画反対の陳情書提出
H15.7	区議会との懇談会。(一番町の住環境を守る会) →計画白紙撤回
H15.9	一番町地区のまちづくりルール作りに取り組み開始。
H15.10~	地域での勉強会を開催し、まちづくりルールについて検討。
H16.1	ダイヤモンドホテル新館の建築計画。
H16.2	第1~3回協議理事会 第3回協議理事会において、出席者全員の総意により「一番町地区計画協議会」が設立。
H16.3	第4~5回協議理事会 第4回：道路幅員を考え、高さ制限50mが妥当である。また既に50m以上の建物がるため60mも許容するべきである。　その後、第5回協議会にて、高さ制限(50m、しかし60mまで許容するのが現実的)の案がほぼ確定。
H16.4	第1回意見交換会 →43名の地域住民が参加し、意見交換が行われた。
H16.6	千代田区長に要望書を提出。
H16.8	千代田区（企画総務委員会・区民生活環境委員会）と協議会が合同で懇談会開催
H17.11	一番町地区地区計画策定

	六番町奇数番地地区(H16.06.21)		一番町地区(H17.11.01)		四番町地区(H19.11.15)	三番町地区(H18.09.14)		二番町地区(H20.10.16))	
高さ制限	A地区	40m	A地区	50m[60m]※	A地区　50m	A地区	50m[60m]※	A地区	30m[40m]※
	B1地区	22m[25m]※	B地区		B地区　60m	B地区		B地区	50m[60m]※
	B2地区	22m	C地区		※[ ]は総合設計制度を用いた場合の高さ制限			C地区	60m



現行都市計画マスタープラン

番町地域整備方針図

一番町（一部）、二番町、三番町（一部）、四番町、五番町、六番町

①

中層・中高層の住居系の複合市街地として、番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心やすらぐ住環境、美しい街並みを維持・創出します。

第一種住居地域に指定されている地域や住宅の多い区域においては、中層の市街地を保持し、積極的に良好な住環境を創出していきます。

第二種住居地域など中高層の市街地が形成されている区域においては、壁面後退などによる空地の創出、敷地や建物の緑化を進め、ゆとりとうるおいある住環境づくりを進めます。

日本テレビ通り、二七通り、麹町駅と半蔵門駅を結ぶ通り（一番町児童館前の通り）沿道では、既存の商店を活かし、中高層の建築物の低層部に生活利便のための店舗が並び、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力あるまちづくりを進めます。

番町中央通りは、住宅地のたたずまいにふさわしい、緑豊かでにぎわいのある道路としての整備を進めます。そして、低層部に店舗や業務施設のある中高層住宅が並び、散策やウィンドウショッピングが楽しめる通りとしていきます。

業務地化・建物の高密化が進む市街地の様子

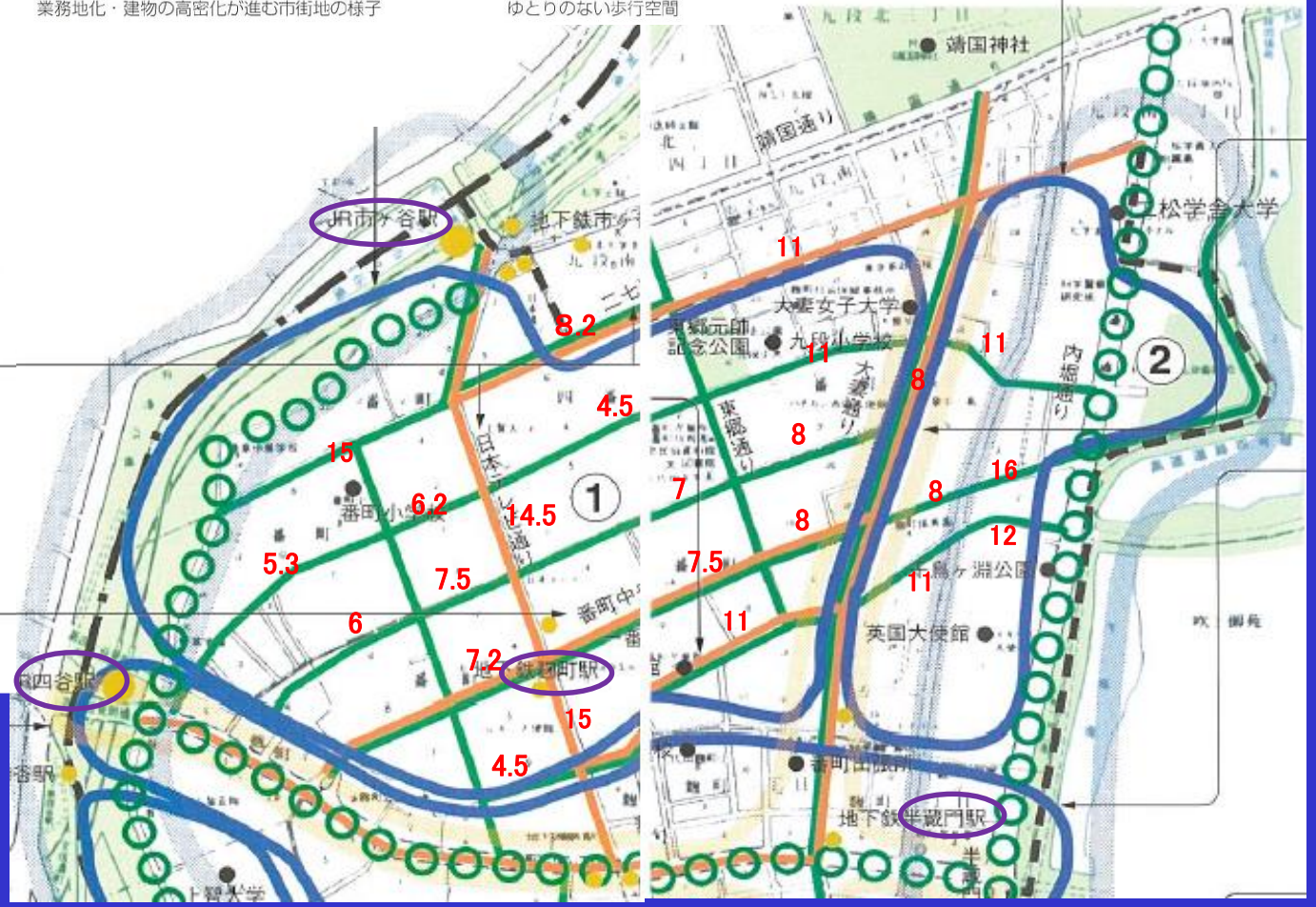
ゆとりのない歩行空間

一番町（一部）、三番町（一部）

②

中高層の住居系の複合市街地として、英国大使館や内濠などの大きな空間や落ち着いた住宅地の雰囲気を活かし、質の高い住宅と生活に必要な店舗を誘導し、業務施設と共存する豊かな住環境、美しい街並みを維持・創出します。

大妻通り沿道は街並みを整えながら、中高層階に住宅を誘導していきます。また、既存の商店街を活かせるよう、歩いて楽しく、滞留性をもたせた快適な歩行空間づくりを進めます。



現行整備方針の検証

- ■中層・中高層
- ■住居系
- ■複合市街地
- ■教育・商業・業務と共存
- ■豊かな住環境

インフラ ⇔ 密度

- ●昼夜間人口
- ●延床面積：住・業・商
- ●道路基盤
- ●鉄道駅：乗降客数
- ●交通量

今後の課題・展望

当面の課題対応	政策的課題
番町地域の市街地像の共有（居住者・地権者・勤め人）	市民参加手続きによる都市計画マスタープランの策定の実現
市民参画による 都市計画マスタープランの策定 全体構想（将来像） **地域別構想（地域別まちづくり）**	市街地像を実現する施策・しくみの構築 ・まちづくり条例 ・高度地区指定 ・日影規制
市民・行政・事業者による開発協議・合意形成	市民・行政・事業者による開発協議・合意形成