

千代田区都市計画マスタープランの改定 と番町のまちづくり

大澤 昭彦

高崎経済大学地域政策学部

aosawa@tcue.ac.jp

2020年12月6日

構成

1. これまでの番町のまちづくり
2. 都市計画マスタープランはどう変わるのか？
3. 都市計画マスタープランの改定は再開発に
どう影響するのか？

1. これまでの番町のまちづくり

将来像

1998年 千代田区**都市計画マスタープラン**策定

中層・中高層の住居系の
複合市街地



実現手段

2004年～ 番町地域内で**地区計画**策定
一番町、二番町、三番町、四番町、
六番町奇数番地地区

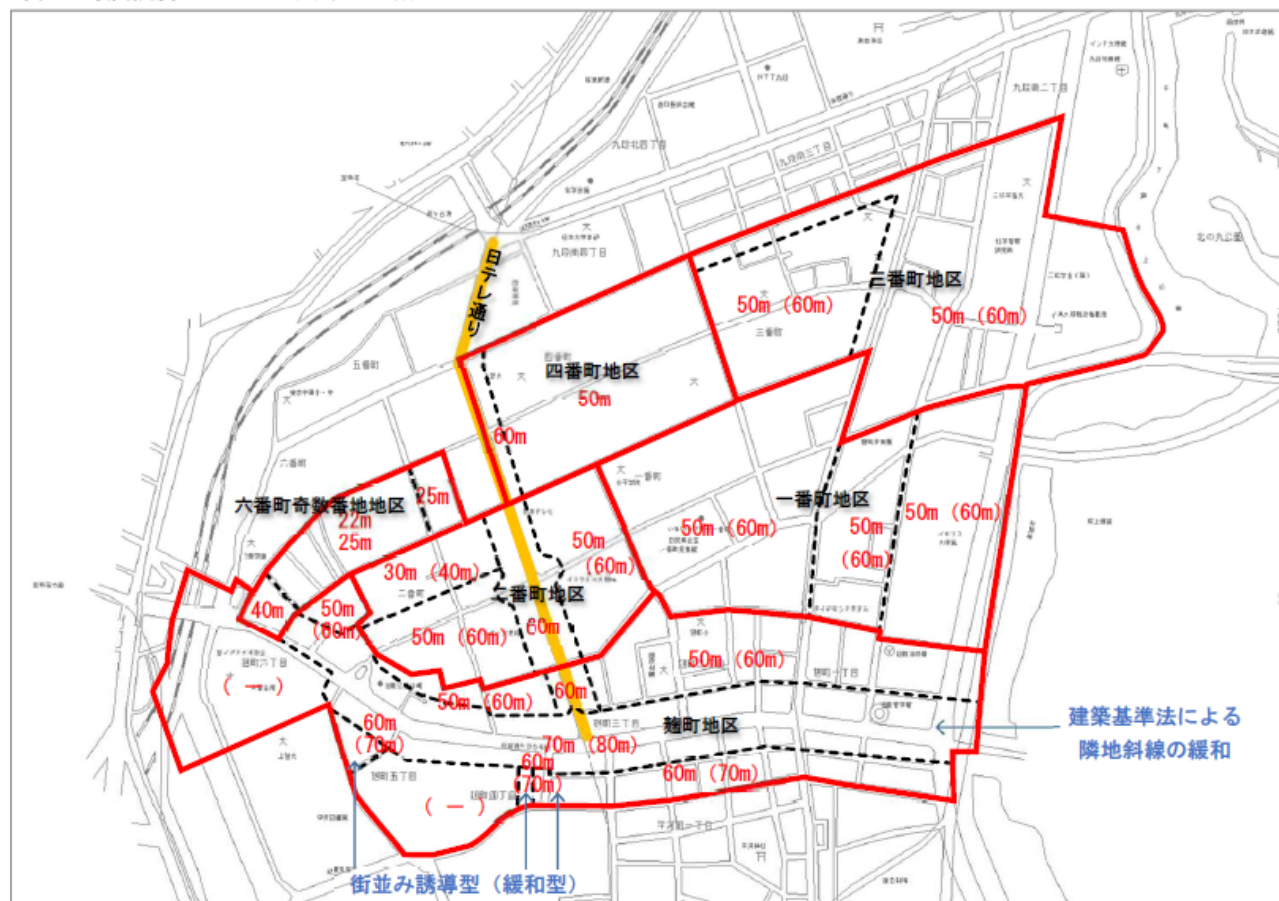
最大でも高さ60mの
ルールを規定

- ① マスタープランで定めた「**中層・中高層**」の将来像を実現するために**地区計画でルール化**
- ② 規制緩和制度を活用しても**60mを超えることは不可**
- ③ 将来像・ルールは**20年かけて住民に共有**されてきた

番町における地区計画と高さ制限

○高さの最高限度 () 内は総合設計の場合

策定年	地区名	高さ制限値	例外的に認められる高さの上限
2004年	六番町奇数番地地区	22m 25m 40m	例外不可 例外不可 例外不可
2005年	一番町地区	50m	60m
2006年	三番町地区	50m	60m
2007年	四番町地区	50m 60m	例外不可 例外不可
2008年	二番町地区	30m 50m 60m	40m 60m 例外不可
検討中	六番町偶数番地地区	検討中	



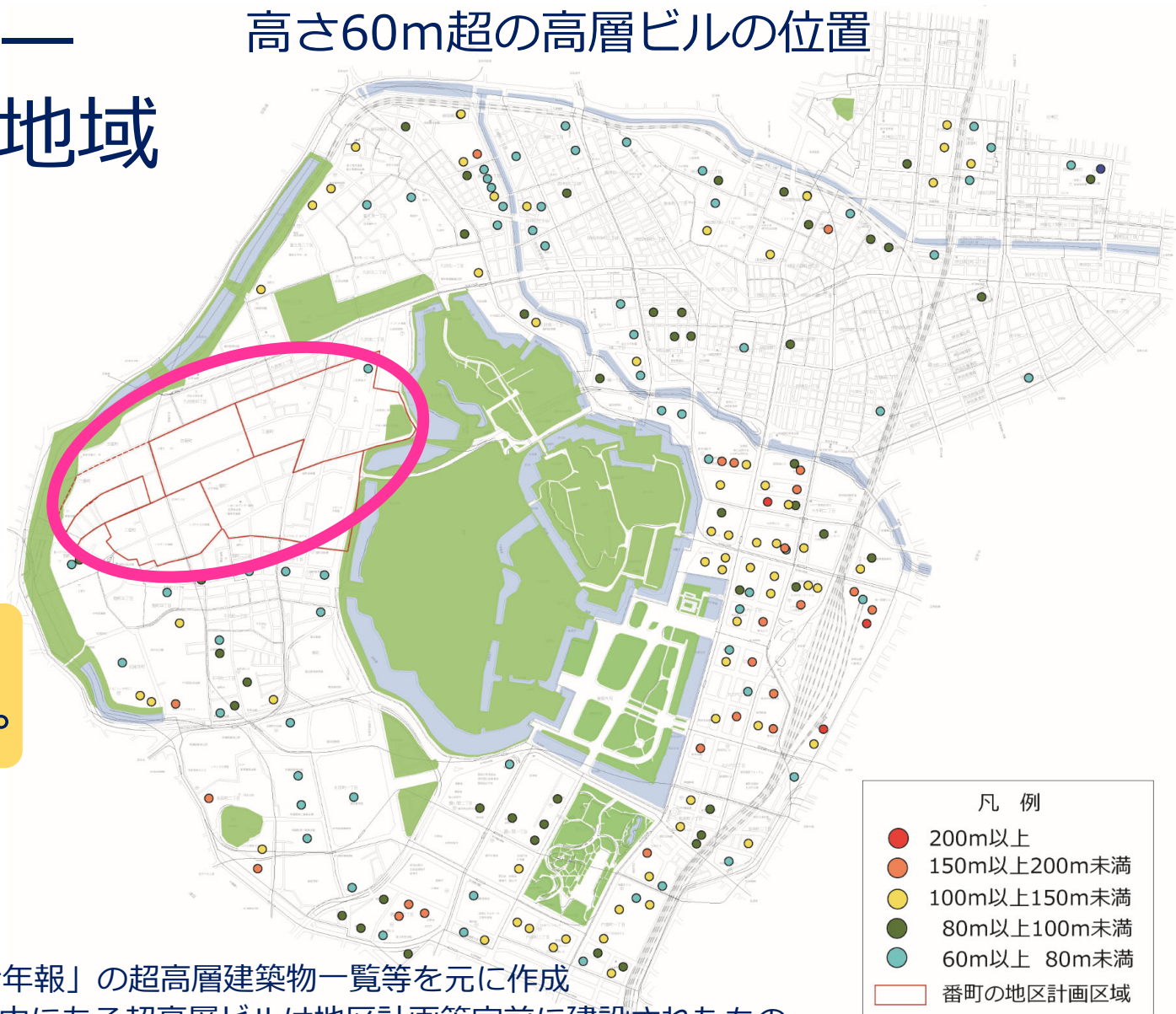
出典：日本テレビ通り沿道まちづくり協議会第3回配布資料

千代田区内で唯一 超高層ビルの無い地域

- ・地区計画で高さ制限がかかっているため、番町周辺には超高層ビルがない。

番町地区の個性であり、
番町固有の界隈性の一つ。

高さ60m超の高層ビルの位置



出典：「東京都建築統計年報」の超高層建築物一覧等を元に作成

※三番町の地区計画区域内にある超高層ビルは地区計画策定前に建設されたもの

2. 都市計画マスタープランはどう変わるのか？

現在	改定素案（案）
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、美しい街並みを誘導・創出します。	中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての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、美しい街並みを誘導・創出します。

改定後も「**中層・中高層の住居系の複合市街地**」の将来像は継承される予定。



出典：千代田区都市計画マスタープラン『改定素案（案）第4章』2020年10月

エリア回遊軸

- 番町地区内の「番町中央通り」「日本テレビ通り」「大妻通り・半蔵門駅通り」が『エリア回遊軸』として位置付け。

日本テレビ通りの方針

- 日本テレビ通りは、市ヶ谷駅から麹町駅にかけて連続する歩きやすい快適な歩行空間を確保するとともに、駅周辺の建築・開発にあわせて地上・地下の移動ルートや駅周辺のゆとりある滞留空間の確保等により、駅とまちの一体性を高めていきます。
- 沿道には、建物低層部を中心に周辺の住民や就業者などの生活利便性を支える店舗を確保していきます。

⇒あくまでも「足元回り」の誘導方針



出典：前頁と同じ

3. 都市計画マスタープランの改定は再開発にどう影響するのか？

・マスタープランの役割の中には、以下の2つが含まれる。

- ①具体的な規制や事業の「**規範**」（マスタープランに基づいて実施）
- ②具体的な規制や事業の「**正当性の根拠**」



・つまり、**マスタープランを無視した都市計画に正当性はない**
（マスタープランに法的拘束力はないが、行政自らがマスタープランをないがしろにすべきではない）

「中層・中高層」の方針が維持されれば 超高層開発は難しくなる

- ・仮に番町で超高層再開発を行うには、現行の地区計画の変更が必要。
- ・だが、改定マスタープランで「中層・中高層」の文言が継承された場合、超高層開発を可能とする地区計画への変更は困難。
 - ✓区の都市計画はマスタープランに即さなければならない（法第18条の2第4項）
 - ✓都の再開発等促進区の運用基準にもマスタープランへの適合が明記（近年、再開発でよく使われる規制緩和型の地区計画）

『「再開発等促進区を定める地区計画」を策定するに当たっては、（略）、
区市町村の都市計画に関する基本的な方針などの都市計画【都市計画マスタープラン】
（略）に適合していなければならない』

（出典：「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」東京都都市整備局, 2019年, p.6）

東京都再開発等促進区を定める地区計画 運用基準（2019年）

「再開発等促進区を定める地区計画」を策定するに当たっては、（略）**区市町村の都市計画に関する基本的な方針などの都市計画（略）に適合していなければならない**

- ✓「区市町村の都市計画に関する基本的な方針」は都市計画マスタープランのこと

マスタープランを踏まえた再開発とは？

- ・都市計画マスタープランの改定素案の区全体の基本方針には以下の規定がある。

『**まちの文脈に沿ったまちづくり**を基本として、
境界の複合的な魅力を醸成』（改定素案（案） p29）



- ・番町地区の「まちの文脈」 = 「**中層・中高層の文教地区**」
（地域別まちづくりの方針）
⇒マスタープランでは、**再開発は番町地区の文脈（中層・中高層）に沿って行うこと**を明記