

# 千代田区 神田和泉町地区(街並み誘導型地区計画 + 用途別容積型地区計画)

## ～街並み形成 + 都市居住誘導～

### ◆ 地区の課題

秋葉原駅の東に位置し、商業・業務機能と居住機能が共存した職住近接型の活力ある都市空間を形成してきた。しかしながら近年、業務床需要の増大や地価の高騰等によって、業務系床への転換が進行し、住宅床の喪失を招き、居住人口の減少は著しいものとなっている。(平成9年 地区計画導入当時の状況)

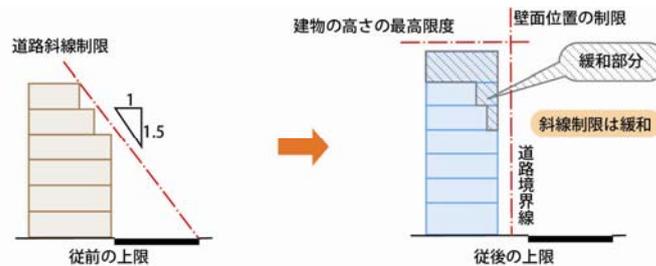
### ◆ 課題への対応方策

#### ● 連続的な街並みの形成

連続的な街並みを誘導しつつ安全で快適な歩行者空間を確保するために、街並み誘導型地区計画を活用し、建築物の壁面の位置や高さの最高限度を定めた上で、前面道路幅員による容積率制限と斜線制限を緩和。

#### ● 容積緩和部分を住宅に限定し、都市居住人口を回復

居住機能の確保・回復を誘導していくために、用途別容積型地区計画を活用し、前面道路幅員による容積率緩和部分を住宅に限定し、併せて指定容積率を超えての容積率緩和も可能とした。



### ◆ 組み合わせ手法

街並み誘導型地区計画 + 用途別容積型地区計画

### ◆ 都市計画決定年月日

平成9年3月31日

### ◆ 地区面積

4.3ha

### ◆ 用途地域・指定容積率

商業地域(容積率800%、600%、500%)

### ◆ 地区の概況

当地区は、JR秋葉原駅東に位置する4.3haの地区である。

### ◆ 位置





---

◆ **地区計画導入による効果**

建替えと住宅用途導入のインセンティブとなり、地区内居住人口の回復が見られた。

また、壁面後退によって創出された部分が歩道状に整備され、道路と一体となった安全でゆとりある空間が形成された。

なお、地区計画による制限は、個別の建替えを通じたコントロールとなるため、地区全体で効果を発揮するまでには相応の時間を要する。狭小敷地にとっては、壁面後退が過大な制限となる場合もある。

---

◆ **問合せ先**

千代田区まちづくり推進部都市計画課

電話：03-3264-2111（代表）

〒102-8688 東京都千代田区九段南 1-2-1

---