

## 事例番号 046 良好な住宅地を地区計画で保全(東京都千代田区六番町)

### 1. 背景

千代田区六番町奇数番地地区は千代田区の北西部、JR 四ッ谷駅の北東側にあり、江戸時代の武家屋敷を起源とする400年にわたる閑静な住宅地としての歴史を持つ。東京都区部には文士村と呼ばれるまちがいくつかあるが(本郷(漱石、鷗外、一葉)、田端、馬込、世田谷など文学者や芸術家が住んだところ)、ここ六番町界限も島崎藤村、泉鏡花、有島武郎、武者小路実篤、与謝野晶子・鉄幹、永井荷風、寺田寅彦、堀辰雄、岡本綺堂、武田鱗太郎、内田百閒などの名だたる作家や歌人が好んで居を構えたところであり、多くの名作を世に生み出してきた歴史を持っている。そのため、質の高い住宅地として、まちのイメージも高い。近年では周辺地区がオフィス・商業利用への転換やマンションの建設ラッシュにより高層ビル街に変貌してきた中、六番町地区では文教地区の姿を残そうという機運が住民中心に高まっていた。

一方、千代田区では、街なみの形成、市街地環境の改善及び良好な住宅供給を目的に、地区計画制度を活用して独自のルールづくりを行っていた。地区計画制度は、壁面の位置の制限や建築物の高さの制限などを定めることにより、容積率や道路斜線などの制限の緩和等を行うことを一般的な内容としており、千代田区でも神田地区などにおいては居住者確保のために容積率を緩和する地区計画を実施してきた。そして、1991(平成3)年、千代田区は六番町地区においても容積率緩和を認める緩和型地区計画を導入する提案を行った。

しかしながら、同計画は地区住民の同意が得られるものではなかった。同地区は道路幅が最大6mと比較的狭く、それによる道路斜線などの制約により高層化が抑制されて良好な住宅地環境が維持されてきたこと、歴史・伝統のある低層住宅地は保全すべきであること等の認識があることが改めて確認された。このため、地区の歴史、文化、景観、町並みなどを考慮しつつ千代田区、地区住民等が連携してワークショップを精力的に開催し、関係者の対話に基づく独自の地区計画づくりに取り組むこととなった。



千代田区の地図 左端の四ッ谷駅東北側が番町(資料:千代田区観光協会ホームページ)

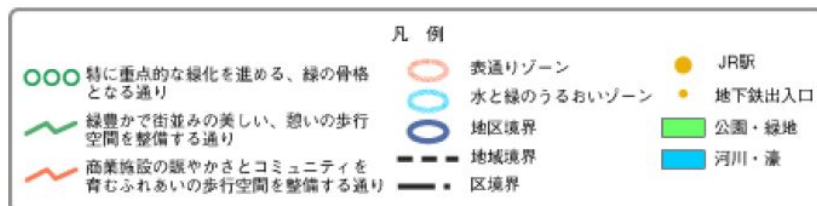
## 2. 目標

六番町地区の歴史・文化的背景や文教地区としての落ち着いた町並みを将来にわたって担保していくため、住民の主体的な参加により、まちづくりの基本方針の策定と地区計画の制定を行うことを目標として行政(区、公社)、住民、民間事業者等の中で継続的な議論が行われた。千代田区都市計画マスタープランでは、番町地域の将来像を次のように設定している。

番町地域の将来像 (資料:千代田区総合ホームページ『千代田区都市計画マスタープラン』)

### 「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あるまちを目指します。







千代田区六番町奇数番地地区(赤枠の街区)＝周辺と比べ、中低層の建築物が多い  
(資料:千代田区資料を加工)

### 3. 取り組みの体制

千代田区は人口確保等の観点から、1991(平成3)年に容積率緩和を含めた緩和型地区計画を提示した。これに対し、住民の望むまちなみや住環境を守るために「六番町に住み続けたい人たちの会(六住会)」が生まれた。1996(平成8)年には、千代田区および財団法人千代田区まちづくり公社の呼びかけで、住民組織(六住会)と民間事業者による検討会「六番町環境整備懇話会」(区はオブザーバー参加)が発足した。公社は専門家(早稲田大学建築学部佐藤滋研究室)の派遣を行い、計画の骨格と合意形成を図るため、1年間に15回のワークショップを開催し、住民の合意形成とまちづくりのルール形成を図った。

### 4. 具体策

六番町の地区計画は地区の実情に応じて様々なバリエーションを持たせていることが特徴となっているが、特に六番町奇数番地地区の地区計画は街並み誘導型と用途容積型を組み合わせた独自の内容となっている。具体的には、地区内における今後の市街地更新にあたっては更なる良好な市街地の形成が求められるとの観点から、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している。

## (1) まちづくり活動の概要と経緯

六番町の容積率は幹線道路沿いが 600%、その他が 400%ともともと高容積であったが、更に 1991 年に千代田区が緩和型地区計画案を提示したことから住民の間で住環境を守るための活動が始まり、以下の 3 つの段階を経て 2004 年 6 月に高さ制限等を定める地区計画が都市計画決定された。区の提案から実に 13 年をかけての粘り強い活動により良好な住宅地を保全するための地区計画が出来上がったのである。

### ◆第 1 段階(1991 年～)

1991(平成 3)年に千代田区が人口回復を目的とした規制緩和型地区計画を発表したが、その内容は住民の意向との間に距離があるものであったため、住民がまちづくりルールの必要性に気付き、住民提案による地区計画が作成・提出された段階。

### ◆第 2 段階(1997 年～)

行政がその提案を受け止め、公社による地区計画作成手続きを開始した段階。公社による地区計画案は住民との合意形成に至らず、また、民間事業者の高層住宅開発事業計画をめぐる訴訟などもあり、取り組みは一時足踏みしたが、長期にわたる話し合いが続く中、住民の町並み整備への思いが継続した。

### ◆第 3 段階(2003 年～)

公社中心に策定が進んでいた地区計画策定業務が千代田区都市整備部に移り、行政側が地区計画の策定方針を大きく方向転換し(住民増加型から町なみ環境保全のダウンサイジング型へ転換)、住民の意向に沿った地域独自の地区計画案が決定した段階。

## (2) 「六番町まちづくり憲章」の策定

1996(平成 8)年に開催された六番町環境整備懇話会のワークショップにより、住民同士の合意形成、住民と事業者の一定の意思疎通が図られ、まちづくりには、地域の望ましい将来像を実現していくためのルールづくりが必要であることが再確認された。ワークショップの結果は広報誌により逐次住民に周知されたが、それらの中から誰もが納得できるレベルの内容を「まちづくり憲章」としてとりまとめ、その後の地区計画策定に至るまで共通の基本理念となった。

## (3) 「六番町奇数番地地区地区計画」の概要

### ① 建築物等の整備方針

- i) ワンルーム形式の集合住宅が集中することを避け、定住を目的とした住宅を供給するよう誘導する。
- ii) 敷地面積の最低限度(75 m<sup>2</sup>)、建築物の高さの最高限度、斜線制限による隣地境界線側の建築物の高さ制限を規定する。建築基準法第 59 条の 2 第 1 項の適用に際しても建築物の高さの最高限度を適用することにより、建築物の高さが整った良好な街並みの形成を目指す。
- iii) 街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導する。

## ② 地区計画の概要

総面積は約 4.2ha であるが、地区の特性から以下の 3 つの地区に分けられている。

### < A 地区 >

幹線道路に沿う地区。後背地における居住環境に配慮しつつ、高層の商業・業務を主体とした複合市街地の形成を図ることを基本方針とする。東京都文教地区建築条例別表1に掲げる用途の建築物等は建築禁止。敷地面積の最低制限は 75 m<sup>2</sup>、高さ制限は 40m。

### < B1、B2 地区 >

隣接地に配慮しつつ、住宅を主体とした中層程度の質の高い市街地の形成を図る。ワンルーム形式の集合住宅が集中することを避け、定住を目的とした住宅を誘導することを基本方針とする。30 m<sup>2</sup>以下の住戸が 10 戸以上ある 4 階以上の共同住宅等は建築禁止。敷地面積の最低制限は 75 m<sup>2</sup>、高さ制限は B1:22m、B2:25m。

六番町奇数番地地区計画区域図（資料：千代田区）



## 5. 特徴的手法

行政、住民、事業者の粘り強い話し合いにより、地域の将来ビジョンの共有とルール化、住民の望む形での独自性の高い地区計画の制定を実現した。まちづくりの手法としては、住民参加型のまちづくりに定評のある専門チームが初期段階から参加し、住民のまちづくり意識の高揚に寄与したこと、住民の意識が長期にわたって継続したことがも大きな特徴となっている。

地区計画の具体的な特徴としては、建物の最低敷地面積を 75 m<sup>2</sup>としたことや、高さ制限を地区ごと(A、B1、B2)に設定したこと、全ての地区において総合設計制度の例外を認めないこと、B1地区においては天空率の適用を認めないことなどが明記されていることなどがあげられる。

## 六番町奇数番地地区地区計画

東京都都市計画地区計画の決定（千代田区決定）  
 都市計画六番町奇数番地地区地区計画を次のように決定する。 [平成16年6月21日 都市計画決定 平成16年8月1日 施行]

名 称	六番町奇数番地地区地区計画		
位 置※	千代田区六番町、麹町六丁目 各地内		
面 積※	約4.2ha		
地区計画の目標	六番町奇数番地地区は千代田区の北西部に位置し、江戸時代から屋敷地としての歴史をもち、これまで質の高い住宅市街地として発展してきた。今後の地区内における市街地更新にあたっては、更なる良好な市街地の形成が求められる。 そこで、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、地区内街地の居住環境の維持・創出を図る。		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	本地区を2つの地区に区分し、それぞれの特性に応じて適正かつ良好な土地利用を実現する。 <A地区> 幹線道路沿道として、後背地における居住環境に配慮しつつ、高層の商業・業務を主体とした複合市街地の形成を図る。 <B1、B2地区> 隣接地に配慮しつつ、住宅を主体とした中層程度の質の高い市街地の形成を図る。		
地区施設の整備の方針	既に整備されている道路を基本とし、歩行者の安全や環境のための機能を維持・保全する。		
建築物等の整備の方針	1 ワンルーム形式の集合住宅が集中することを避け、定住を目的とした住宅を供給するよう誘導する。 2 敷地面積の最低限度とともに、建築物の高さの最高限度に加えて斜線制限による隣地境界線側の建築物の高さ制限及び建築基準法第59条の2第1項の適用に際しても、建築物の高さの最高限度を適用することにより、建築物の高さが整った良好な街並みの形成を目指す。 3 街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導する。		
地区の区分	名称	A地区	B1地区
	面積	約0.6ha	約2.9ha
建築物の用途の制限※	1 東京都文教地区建築条例（昭和25年東京都条例第88号）別表1に掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物は建築してはならない。		
建築物の敷地面積の最低限度	75㎡とする。 ただし、地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている75㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する75㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。		
建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さ（階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さは1.2mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は、4.0mとする。 2 建築基準法59条の2第1項を適用する建築物についても前項の規定を適用する。		
建築物等の形態又は意匠の制限	1 1,000㎡未満の敷地に建築する建築物の高さ（階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さは1.2mまでは当該建築物の高さに算入しない。次項において同じ。）の最高限度は、2.2mとする。 2 1,000㎡以上の敷地に建築する建築物の高さの最高限度は、2.5mとする。 ただし、隣地境界線側の建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが2.0mを超える部分を有するものにあつては、それぞれの部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25を乗じて得た数値に2.0mを加えて得た数値を超えないものとする。 3 建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物についても前2項の規定を適用する。		
建築物等の形態又は意匠の制限	1 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損ねるものは設置してはならない。 2 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市景観の形成に資するものとする。		

※は知事同意事項

「計画区域と地区の区分については計画図表示のとおりである。」

理由：定住を目的とした住宅を供給するよう誘導するとともに、敷地の細分化の抑制と突出した高層建築物の立地を制限することで居住環境の維持と整った良好な街並みの形成を図り、質の高い住宅市街地の環境を維持するため、地区計画を決定する。

### 6. 課題

住民による「自分たちのまちの住環境を守りたい」という強い思いで実現した地区計画であるが、今後、住民の高齢化により意識をいかに継承していくかが課題となる。

(参考・引用文献)

千代田区総合ホームページ