街並み誘導型と用途別容積型の併用地区計画導入による効果と街区更新の実態に関する考察

A Study of the Effect of the Introduction of the Combination Townscape Formation Type and Bonus FAR Type District Planning and the Actual Situation of the District Renewal.

赤澤加奈子^{1*}, 小林剛^{2**}, 根上彰生^{1*}

Kanako AKAZAWA^{1*}, Takeshi KOBAYASHI^{2**}, Akio NEGAMI^{1*}

This study evaluates the effect of the combination type district planning, using as cases the districts of Kanda-Sakuma-cho and Kanda-Izumi-cho, Chiyoda-ku, Tokyo where 20 years have passed since the Combination Townscape Formation Type and Bonus FAR Type District Planning was introduced. The effect of the district planning was discussed by grasping the actual situation of the district renewal in the two districts and the actual situation of development of apartment houses which rapidly increased since the district planning was introduced. To be concrete, 1) the actual situation of building renewal in each site inside the target districts from the time of the introduction of the district planning to 2017 is grasped, using the summaries of architectural planning and Zenrin house maps. 2) Effects of district planning are evaluated by grasping the morphological characteristics of apartment houses constructed in the target districts, using the summaries of architectural planning.

Key words : The Combination Type District Planning, Building Renewal, Apartment Houses
併用地区計画, 建築更新, 共同住宅

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

東京都千代田区では建築更新の遅れや 1970 年代から続く業務系床の増加を背景とした住宅の減少の対応策として、1997 年に街並み誘導型と用途別容積型を併用した併用地区計画（以下、併用地区計画）を導入した。その目的として①道路上空間を広げ安全性を確保し街並みを揃える②建築物の更新を促進させ防災性を向上する③定住人口回復のための住宅供給を挙げている。併用地区計画は街並み誘導型の活用により、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の緩和をおこなう。また用途別容積型の活用により、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の緩和をおこなう。

一方で地区計画は民間の建築活動の規制誘導が主であり、建築更新の促進等の実現における担保措置がない。よって導入以降における街区の更新実態の検証においては、建築活動の長期的な把握が有効である。千代田区において併用地区計画に分類される地区は2017 年まで13地区あり⁽¹⁾、なかでも神田和泉町地区（1997 年都市計画決定）と神田佐久間町地区（1998 年都市計画決定）は、先駆的に併用地区計画のモデル地区として選定されている。両地区を対象とし本稿は、併用地区計画導入以降 2017 年までの個々の敷地における建築更新過程に着目し、両地区における街区更新の実態について検証をおこなう。さらに併用地区計画導入以降、急増している共同住宅に着目し、その開発実態の把握から併用地区計画の効果について評価することを目的とする。以上より併用地区計画の運用上における有益な知見を提供する。

奥村ら¹⁾は併用地区計画を適用して竣工した建築物を対

象に日照条件の変化に着目している。また南²⁾はアンケート調査により併用地区計画導入後の居住環境の把握を行っている。さらに川崎³⁾は地区計画導入前後の住宅供給動向の比較分析を行なっている。これらはいずれも地区計画導入後の数年間の動向を対象としており、本稿における20 年間という長期的な視点に基づき併用地区計画を評価したものはみられない。

1.2 研究の手順

（1）建築計画概要書及びゼンリン住宅地図を用いて、地区計画導入以降 2017 年までを対象に対象地区内の個々の敷地における建築更新の実態を把握する。（2）対象地区に建設された共同住宅に着目する。建築確認申請書を用い、共同住宅の形態的特徴など開発実態の把握から地区計画導入による効果について評価する。

2. 対象地区の形成過程と現況

対象地区の周辺地域は現在の中央通りに沿って発展してきた。当地区は職人町と、神田川沿いの流通関連の町人街によって形成され、水運の交通の結末点として賑わった。1890（明治23）年に秋葉原貨物駅が設置され、1925（大正14）年には山手線の全線開通に伴う秋葉原駅が設置される。また1932（昭和7）年に総武線が立体化され、昭和通り・靖国通りなどの幹線道路の整備がなされ、現在のような都市の骨格が形成された。対象地区について建築確認申請書および現地調査から、既存建築（神田和泉町177件、神田佐久間町327件）の建物種類を調査したところ、神田和泉町では64.6%、神田佐久間町においても78.4%と大半を事務所床が占めている⁽²⁾。

3. 対象地区における敷地利用更新の実態

3.1 敷地利用更新の定義とその類型化

^{1*}正会員 日本大学理工学部建築学科

College of Science and Technology, Nihon Univ.

^{2**}非会員

ゼンリンの住宅地図を用い対象地区内の区画毎における建築・敷地利用の更新の動向を把握する。ここでいう「敷地利用更新」とは、建築敷地の利用現況が経年変化によって変わること指す。敷地利用更新は①統合②分割、建築の③新築④建替え⑤撤去の5つに分類される。その動向の5年単位の把握の結果①～⑤の組み合わせにより、ⅠからⅦの7つの手法に類型化できる。

Ⅰ：単一の敷地にある建物が撤去され、空地化し、未利用地として放置または駐車場に利用された。

Ⅱ：複数の敷地が統合され、空地化し、未利用地として放置されているか、駐車場に利用された。

Ⅲ：空地化していた敷地に建物が新築された。

Ⅳ：複数の敷地が統合され、時間の間なく新築された。

Ⅴ：敷地に变化なく、建替えが行われた。

Ⅵ：既存の建物が撤去され、空地化した敷地が分割され、それぞれの敷地に建物が新築された。

Ⅶ：既存の建物が撤去され、空地化した敷地が分割し一方の敷地は建物が新築され、他は空地化し未利用地として放置、または駐車場に利用された。この類型化は、関ら⁴⁾により用いられている手法を使用した。7つはさらに大きくⅠ、Ⅲ、Ⅴの個別の敷地によるもの(個別更新)とⅡ、Ⅳの複数敷地の統合によるもの(統合更新)にわかれる。

3.2 期間別にみる敷地利用更新の実態

敷地利用更新の手法に着目し、1997年～2017年までを4つの期間に区分し個々の敷地における更新実態を把握する。なお説明の便宜上、図1のように神田佐久間町地区をA、B、Cの3地区に分ける。

(1) 第1期 (1997年～2002年)

第1期は個別更新がⅠ(7事例)、Ⅲ(6事例)、Ⅴ(5事例)の18事例あり、統合更新がⅡ(2事例)、Ⅳ(6事例)の8事例であった。特徴として敷地統合による更新事例が最も多く、なかでも類型Ⅳが多く確認された。空地や駐車場を利用し、街区の角地で中規模(敷地面積200m²～400m²)の共同住宅、事務所ビルが建てられた。角地のため複数の道路に対し壁面位置の制限がかかり、道路上空間拡幅に貢献しているといえる。

(2) 第2期 (2002～2007年)

図1 対象地区計画範囲⁽³⁾

第2期の敷地利用更新の類型はⅠ(9事例)、Ⅲ(6事例)、Ⅴ(5事例)の個別更新が20事例あり、Ⅱ(1事例)、Ⅳ(5事例)の統合更新が6事例であった。第2期は新築事例が多く、新築が建てられるⅢ・Ⅴ・Ⅳの敷地利用更新は18事例あった。うち16件が共同住宅であり、当期は建築更新によって住宅の確保に大きく貢献している。第1期に引き続き、比較的前面道路の広い敷地において共同住宅が建てられている。

(3) 第3期 (2007～2012年)

第3期の敷地利用更新の類型はⅠ(17事例)、Ⅲ(3事例)、Ⅴ(8事例)の個別更新が28事例あり、Ⅱ(4事例)、Ⅳ(2事例)の統合更新が6事例であった。第3期はⅠの事例が特に多く、17事例のうち8件が駐車場となっている。いずれも従前は小規模な敷地に建てられた事務所及び住商併用建物であり、既存の空地および駐車場と合わせると多くの小規模の低未利用地が対象地区全域に形成された。この時期の経済状況としては2008年のリーマンショックや2011年の東日本大震災など建築活動を抑制させる経済活動の停滞の要因が多く、新築事例が第4期にまで続いて停滞している。

(4) 第4期 (2012～2017年)

第4期の敷地利用更新の類型はⅠ(11事例)、Ⅲ(3事例)、Ⅴ(4事例)の個別更新が18事例あり、Ⅱ(なし)、Ⅳ(2事例)と統合更新は2事例あった。第4期の特徴は、個別、統合ともに敷地利用更新事例が少ないことである。第3期に発生した小規模な敷地を活用した個別更新・統合更新の事例も無く、そのまま空地化が継続していた。その中でも、第2期および第3期から続く敷地の統合により、大規模(敷地面積600m²～)な共同住宅および事務所ビルが新築で建てられた。共同住宅については幹線道路に面した交通利便性の高い分譲マンションであり住宅床の供給に貢献しているといえる。

図2に神田佐久間町および神田和泉町における敷地利用更新数を示した。地区計画の導入から敷地利用更新の数は第3期までは増加傾向にあるが、ピーク以降、4期は減少している。また第1期から第3期まで敷地統合による更新は徐々に減少しているが個別敷地による更新は増加している。しかし個別敷地で新築、建替えをおこなった類型Ⅲ、Ⅴにあたる事例数は期間別にほとんど変化が無く、一方で

図2 敷地利用更新数の推移

類型Ⅰの事例が増えている。撤去された建物は用途不明の低層建築や倉庫などであり、小規模で不整形な未利用地が増えている。

3.3 敷地利用更新と接道条件の関係

接道条件は敷地利用更新の類型に大きく影響する。接道条件として前面道路幅員4m未満、4m以上8m未満、8m以上12m未満、12m以上に区分し、接道条件別の敷地利用更新の類型事例数を示した(表1)。これより敷地利用更新と敷地の接道条件の関係について考察する。

(1) 前面道路の幅員12m以上の場合

前面道路が12m以上の敷地は主に幹線道路に面した敷地である。個別更新の類型Ⅰ、Ⅲ、Ⅴの事例が多い(63.3%)が、統合更新のⅡ・Ⅳ事例も他の前面道路に比べると多い(33.3%)。広幅前面道路の敷地は、街区の角地に面した交通便利性の高い敷地が多い。よって地価も高くこの点から収益性の高いファミリー層向けの分譲マンションが建てられている。

(2) 前面道路の幅員8m以上12m未満の場合

道路幅員8~12mは対象地区内を通る比較的広い区画道路であるが、両地区共に一部にしか通っていない。そのため更新類型の事例数は少ないが、割合としては個別更新が72.2%と大半を占めた。幹線道路沿いの利用更新の類型を比べると若干個別更新の割合が増加している。

(3) 前面道路の幅員4m以上8m未満の場合

対象地区内の道路幅員は主に4m~8mの範囲にあり、ほぼ全域に通っている。Ⅰ及びⅤの事例が最も多く、このような敷地では個別更新が主流となっていたが、Ⅲ事例が少なく(9.6%)、空地化の傾向が強く低未利用地が増加している。統合更新は11.5%に留まり、道路幅員が狭まるにしたがって統合の事例が減少している。

(4) 前面道路の幅員4m未満の場合

前面道路が4m未満の敷地での敷地利用更新事例は5事例しかなく、うち4件はⅠに該当し、Ⅲの新築事例は1件であった。前面道路幅員4m未満になると敷地利用更新の数が極端に減少し、建物の新築・建替えに至っていない。また敷地が統合された事例がなく、20年間、敷地形状は変化していない。現在は建築面積100m²に満たない低層の個人住宅・事務所ビルが並び、3階以上は道路斜線制限を受けて前面道路に対しセットバックした形態をしている。両地区共に接道している道路の幅員が狭まるにつれ敷地が狭小になり、敷地の個別更新の割合が増加することが明らかとなった。幹線道路に面するか、どの程度の幅員の道路に接するかで更新プロセスに大きな違いが生じている。敷地利用更新の数は前面道路幅員4m未満では極端に少なく、

新築は1事例であった。現況、小規模な事務所ビルが多い。住宅用途以外での建替えは地区計画による容積率の緩和を受けられず、さらに壁面位置の制限がかかり建替え後は建築計画上の制約が大きい。このような実態から、狭小な敷地が集まる街区においては特例的な対策の必要性が指摘される。

図3に第1期から第4期まで全ての敷地利用更新が行われた77カ所を示した。灰色の囲みは更新を経て現況、建物が建っている敷地であり、黒の囲みは敷地利用更新を経て、現在空地及び駐車場として利用されている敷地である。地区計画にのっとり、街区の更新が進んでいる地域がある(神田和泉町の北側の区画道路沿道(A)、清洲橋通りの沿道(B)、神田佐久間町B地区東側(C)。一方で神田和泉町の区立いずみ公園周辺(D)、神田佐久間町A地区東側(E)、神田佐久間町B地区西側(F)の一部地域では建築更新が進んでいない。

この3つの区域の共通点として①建築面積100m²未満の低層の建物が高密度に建っている。②駐車場・空地など低未利用地が残る。③幅員4m未満の道路に面した敷地であるという点が挙げられる。過去の事例から見ると①②が揃った敷地は統合によって解決される事例が多い(Ⅰ、Ⅲ、Ⅴ)。しかし①②③の条件が揃った敷地の場合、更新事例が極端に少なくなっていることが把握された。

4. 共同住宅の開発実態にみる併用地区計画の効果

4.1 地区計画導入以降における共同住宅の増加

地区計画導入以前の1996年当時、和泉町地区・佐久間町地区における共同住宅は建設中を含めると4件⁽⁴⁾であった。しかし地区計画導入以降、増加傾向を示し2017年には40件に増加している(図4)。これらの従前用途は、駐車場・事務所・個人住宅等であり、全ての事例で用途変更が確認できた。これら共同住宅に着目し形態的特徴など開発実態の把握から併用地区計画の効果について評価する。

4.2 共同住宅の形態的特徴と容積率の緩和規定の関係

共同住宅のうちすべてが容積率の緩和規定を利用したわけではなく、敷地条件によって地区計画のインセンティブ

図3 敷地利用更新の位置

表1 前面道路幅員による利用更新類型数

	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ	Ⅶ	合計
4m未満	4	0	1	0	0	0	0	5
4m~8m未満	26	2	5	4	14	0	1	52
8m~12m未満	6	1	5	4	3	0	0	19
12m以上	7	4	7	7	5	1	0	31

図4 対象地区内の共同住宅数の推移

図5 共同住宅の分類

を受けることができない場合もある。またその緩和の規模も異なる。併用地区計画の効果を評価するために、容積率の緩和効果を最も受けている共同住宅を抽出する。図5に容積率の最高限度の決定方法により、共同住宅をA、B、Cの3つに分類した。

共同住宅Aは前面道路幅員による容積率の低減を受けるが住宅の確保により容積率は緩和される。つまり併用地区計画による効果が大きいと判断される。共同住宅Bは前面道路による容積率の低減はない。しかし住宅を確保することで緩和を受けているため、用途別容積率地区計画による効果が大きい。一方、共同住宅Cは前面道路幅員による容積率の低減はなく、緩和を受けずに住宅を確保している。これは指定容積率(図5のx)の範囲内で十分住宅を確保できていると判断し、併用地区計画の恩恵を受けていないと判断される。

4.3 敷地利用更新の手法と敷地面積の関係

次に、共同住宅の形態を決定する大きな要素となる敷地条件から、その空間的特徴を捉える。表2に共同住宅が建てられた敷地利用更新の手法と敷地面積によって共同住宅40件を分類した。表2のカッコ内の数値は共同住宅Aの件数を表す。40件の内、個別が23件、統合が17件と敷地利用更新の手法に大きな差はなかった。また共同住宅Aに絞っても個別が23件中14件(60%)、統合が17件中8件(47%)と大きな差はない。しかし、敷地面積に着目すると、個別更新の場合400㎡未満が大半を占め、それ以上の事例は少ない。共同住宅Aに限定すると400㎡以上の敷地には個別、統合合わせて2件のみである。以上の結果から、今後、共同住宅Aが建つ敷地更新の手法は主に個別更新であり、その敷地面積は400㎡未満と推測される。

表2 敷地面積と敷地利用更新手法

	敷地面積				合計件数
	200㎡未満	200～400㎡	400～600㎡	600㎡以上	
個別	12(8)	10(5)	1(1)	0	23(14)
統合	4(2)	8(5)	4(1)	1(0)	17(8)

図6 共同住宅の奥行き間口比と敷地面積

4.4 敷地条件と住戸面積の関係

共同住宅を建設するにあたり、その空間的特徴は敷地条件によって大きく影響される。よって敷地の傾向を把握するために間口(前面道路と接した敷地の長さ)と奥行きを設定し、敷地面積と間口奥行き比(奥行き/間口)からの共同住宅Aの特徴を捉える。

図6より全体的に共同住宅の敷地は奥行き間口比が1以上の、間口狭小奥行き深大の敷地に建てられている。特に共同住宅Aは比が1.00から2.00に多数である。敷地面積が増大すれば、比が1に近づきファミリー向けの共同住宅は建てられるが、共同住宅Aの事例としては少ない。

また図7より敷地面積と住戸面積は比例関係にあるが、共同住宅Aの敷地面積は100～300㎡が大半を占め、単身者の都市型標準居住面積である40㎡の住戸面積を確保するに留まる⁽⁵⁾。ファミリー世帯向けの共同住宅A、つまり狭小な前面道路に面する一定規模の敷地面積を必要とする共同住宅を建設するには敷地の統合が不可欠であることが指摘される。

4.5 共同住宅の住戸計画の特徴

次に敷地と道路の接道数及び主採光面(ベランダがある壁面)に着目し、共同住宅Aとそれ以外の住戸の特徴を把握する。現地調査及び建築計画概要書より、基準階の住戸の配置、廊下階段等の共用コア部分が分かる簡単な平面図及び主採光面の位置に関するデータを作成した(図8)。

そして敷地と道路の接道数によって、該当事例数を示し、敷地と道路の接道面が1面の場合、2面で角地の場合、2面で角地以外の場合、3面の場合に分類した。それぞれの特徴を捉える。

(1) 1面の場合

採光を前面にとる(接道面側)は10事例あり、共同住宅Aの中で最も多い。コア部分を背面に置き、前面道路に対し各住戸が垂直に配列する形態であるため、間口が広いほど住戸数が増える。一方、間口が狭いと、十分な採光を確保できず、かつ小規模な住戸を配置する独身世帯向けの共

同住宅が多い。背面に採光面をとるとしても後背面部に十分な空地が必要となり、小規模な敷地が前提となる当地域では唯一、神田川沿いの共同住宅に限られている。

(2) 2面（角地）の場合

採光面を2方向で確保でき、コア部を配置する位置によって多くの住戸形態が考えられる利点がある。しかし地区計画の規制上、道路に対しセットバックする面が増え、活用できる敷地面積は少なくなる。そのため、敷地を統合する傾向があり、敷地面積を確保した中規模の共同住宅が建設された。この中で最も多い形態は前面および側面に採光面をとった共同住宅である。各階にバリエーションが可能な住戸が配置されていると予想される。

(3) 2面の場合（角地以外）

街区を貫通する敷地に建設され、最も多いパターンは前面・背面採光型である。コア部を中央に配置し、住戸を両面に向けた形態をとる。対象地区内の敷地形状上、確実に南側に主採光面を確保できるが道路幅員が狭い分、対面する建物高さにより十分に採光が確保できるとは限らない。よって住戸は短冊型の小規模な住戸となる。

図7 共同住宅の住戸面積⁽⁶⁾

(4) 3面の場合

街区の角地であり、複数の主採光面を持つ。広幅員道路に面していることが多く、その方向に対し主採光面を配置するため十分な採光を確保している。敷地面積も十分あり、その多くがファミリー世帯向けの住戸が配置されている。

併用地区計画導入以降、高容積の共同住宅Aの開発がなされるようになり増加した。敷地形状は間口狭小奥行深大で敷地面積200m²未満が占めている。個別更新が前提となる地区計画において、開発される建築計画は一律化する懸念がある。主に前面道路に対し開口部を配置した短冊形と呼ばれる住戸である。その規模は単身者の都市型標準居住面積水準40m²もしくはそれに満たないものが多い実態が確認された。つまり敷地形状を考慮すると、併用地区計画の効果により誘導できる形態はワンルーム形式の共同住宅⁽⁷⁾であるといえる。

4.6 数値的分析にみる容積率の緩和効果

次に容積率の緩和部分（図5のα）に着目し、緩和による効果を数値的に捉える。この分析により、具体的に容積率の緩和による影響の実態を把握する。

併用地区計画の容積率の緩和を受けた共同住宅Aの22件の建築データを取り上げ、その容積率の緩和分（%）に敷地面積（m²）を乗算し、床面積（m²）や住戸数（戸）を求めた。全ての共同住宅において緩和を最大限まで利用して住宅床を増やし、住戸数を確保している。その緩和分を延べ面積に換算し、住宅全体の延べ面積における割合を算出すると、1件当たり最大34.52%（最小10.72%）住宅床が増え、最大15.3戸（最小3.2戸）の住戸が増加する。全体として4674m²の床面積が併用地区計画の容積率の緩和によって発生し、住宅供給という面においては一定の効果があつたと言える。図9より、30m²～40m²の住戸が3～6

		敷地と道路の接道面			
		1面	2面(角地)	2面	3面
主採光面	前面採光型	10 (6) 短冊型	2 (2) 短冊型	2 (3) 短冊型	0 (0)
	背面採光型	2 (2) 短冊型	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	側面採光型	0 (0)	1 (0) 横割型	0 (0)	3 (1) 横割型
	前・背面採光型	1 (0) 短冊型	1 (1) 短冊型	6 (2) 短冊型	1 (0) 短冊型
	前・側面採光型	0 (0)	5 (4) 複合型	0 (0)	3 (0) 複合型
	背・側面採光型	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1) 複合型
凡例		敷地境界線 道路境界線 階段などコア部分 主採光面 基準階平面			

図8 共同住宅の形態と基準平面のパターン

図9 共同住宅Aの容積緩和分

戸の範囲に事例が集中しており、地区計画による容積率の緩和による効果の平均値として捉えられる。

5. 結論

本稿は千代田区神田和泉町地区および神田佐久間町地区を事例とし、併用地区計画導入以降20年間(2017年現在)における街区更新の実態を把握した。その結果、敷地の統合による更新は減少傾向を示している一方で、個別の敷地による更新は増加傾向が確認された。また直近10年間は建物撤去による小規模で不整形な土地が多く発生し、それらは空地が駐車場として利用されている。また更新が進行している地域と停滞している地域が確認された。停滞している地域は①建築面積100m²未満の低層高密都市が形成され②周辺に駐車場・空地など低容積未利用地が残り③幅員4m未満の細街路に面するという敷地条件が揃っている。特に前面道員4m未満の敷地は、建築建替事例が共同住宅1件のみであり、建替えに不利な敷地条件として挙げられる。

さらに共同住宅に着目し、その開発実態の把握から併用地区計画の効果について評価した。その結果、併用地区計画の容積率の緩和を最も受けている共同住宅Aが、地区計画導入で建設されるようになり、共同住宅40件中22件と半数以上を占めていた。これらの敷地形状は間口狭小奥行深大で敷地面積200m²未満が占めている。個別更新が前提となる地区計画においては開発される建築計画が一律化する懸念がある。主に前面道路に対し開口部を配置した短冊形と呼ばれる住戸である。その規模は単身者の都市型標準居住面積水準40m²もしくはそれに満たないものが多い。つまり敷地形状を考慮すると、併用地区計画の効果により誘導できる形態はワンルーム形式の共同住宅であることが指摘される。幹線道路以外に面する敷地での共同住宅の開発は、地区計画を推進する上で重要である。一方で個別更新を前提とし間口狭小奥行深大な敷地形状が多数存在する対象地区においては建築形態が限定されてくる。つまり前面道路に開口部を配置した住戸面積40m²程度のワンルーム形式の共同住宅であり、その容積率の緩和分で3～6戸の追加が可能となる。

【注記】

(1) 岩本町東神田地区(都市計画決定2000年)、神田錦町南部(2000)、神田紺屋町周辺(2000)、内神田一丁目(2011)、内神田二丁目(2011)、神田錦町北部周辺(2012)などの13地区が現在まで施行されている。

(2) 住宅用途は住宅地区及び現地調査、建築面積は建築確認申請書及び国土地理院の基盤地図情報を用いた。用途別建築面積を総建築面積で割り算出した。

(3) 対象地区は約11.8haの千代田区の東端に位置する地区。神田和泉町地区は3つ、神田佐久間町地区は8つの地区に分類し、各々特性に応じた土地利用の方針を定めている。その中で1号2号3号の3種類の壁面の位置の制限が定められている。どの種類の壁面の位置制限を受ける敷地によって緩和を受ける事が出来るか否か決定する。また壁面位置の制限は、道路整備水準が高い地域で、道路境界線から1mの壁面後退を標準値としている。

(4) なお千代田区住宅都市整備部が1994年3月に発行の『神田和泉町・神田佐久間町地区整備計画策定調査』によると、地区計画策定前1993年において対象地区内に共同住宅は無かったことが分かる。

(5) 国土交通省による住生活基本計画(2011年)によると都市居住型誘導居住面積水準は単身者40m²としている。

(6) 以下、住戸面積は建築計画概要書より算出。「住宅の部分の延べ床面積」を「住戸数」で除した数値。

(7) 本研究のワンルーム形式の共同住宅とは奥行間口比が1.0以上の敷地に建ち、住戸面積が40m²弱、住戸形態が短冊型及び横割型の建物を指す。

【参考文献】

- 1) 奥村希, 大村謙二郎 (1999), 「形態規制と市街地整備に関する研究; 街並み誘導型と用途別容積型の併用地区計画区域の事例を対象として」, 都市住宅学, 27号, pp47-54
- 2) 南珍(2001), 「用途別容積型地区計画と街並み誘導型地区計画を併用した地区計画による都心居住確保の実態と効果-東京都千代田区(千代田区型地区計画)を対象として-」, 都市住宅学, 35号, pp45-50
- 3) 川崎興太 (2005), 「用途別容積型地区計画と街並み誘導型地区計画による住宅供給の誘導効果に関する研究-東京都中央区第2ゾーンの事例研究-」, 日本都市計画学会都市計画論文集, 40号, pp769-774
- 4) 関勝炫, 佐藤滋 (2008), 「敷地利用更新による街区変容の解析に関する研究-都市建築形態学の方法による街区計画論に関する研究(2)」, 日本建築学会計画系論文集, vol.73, 632号, pp2132-2138