

4. 都市計画の概要

4-1. 都市計画の指定状況

4-1-1. 用途地域

千代田区の用途地域は、第一種住居地域、第二種住居地域及び商業地域の3地域が指定されています。

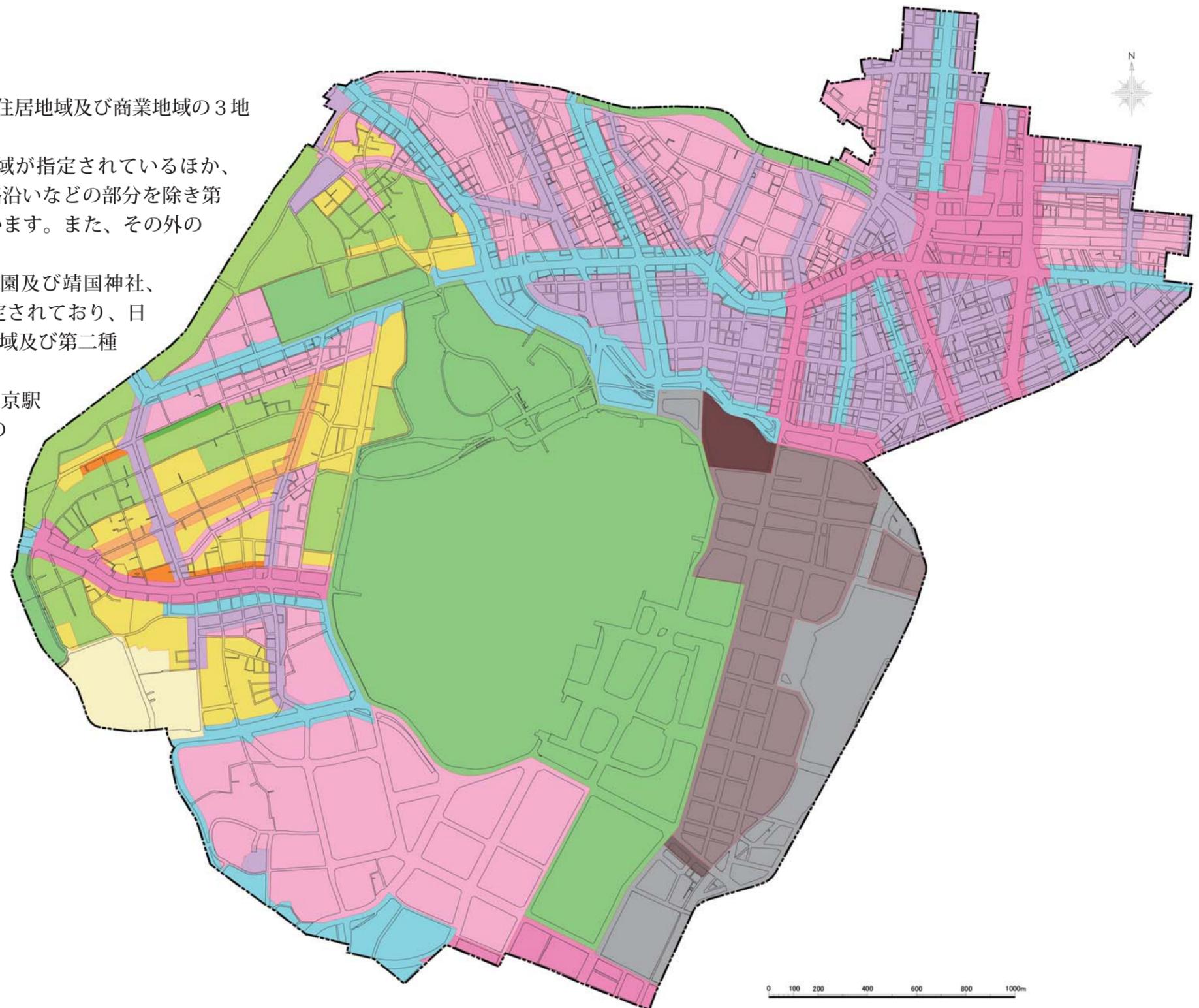
皇居と日比谷公園及び靖国神社で第一種住居地域が指定されているほか、紀尾井町から富士見にかけての1帯では主要な道路沿いなどの部分を除き第一種住居地域または第二種住居地域が指定されています。また、その外の地域は全て商業地域が指定されています。

容積率は、第一種住居地域では皇居と日比谷公園及び靖国神社、第二種住居地域では紀尾井町の一部で300%が指定されており、日影規制も指定されています。この外の第一種住居地域及び第二種住居地域では400~500%が指定されています。

商業地域は、大手町及び丸の内1300%が、東京駅周辺で900%が指定されるなど、それぞれの地区の特性に応じて400%~1300%までの間で指定されています。

用途地域の指定状況
凡 例

用途地域	凡 例	容積率	建ぺい率	面積 (ha)	
				面積 (ha)	構成比 (%)
千代田区面積				1,164.0	100.0
小計				367.3	31.5
第一種住居地域		300%	60%	291.5	25.0
		400%		74.8	6.4
		500%		1.0	0.1
小計				84.1	7.3
第二種住居地域		300%	60%	17.3	1.5
		400%		59.0	5.1
		500%		7.8	0.7
小計				712.6	61.2
商業地域		400%	80%	2.2	0.2
		500%		234.5	20.1
		600%		150.5	12.9
		700%		110.7	9.5
		800%		77.5	6.7
		900%		54.8	4.7
		1000%		1.1	0.1
		1200%		6.0	0.5
	1300%	75.3	6.5		



■ 図. 用途地域の指定状況
(H8.5.31 施行 H10.12.24 変更 H12.3.17 変更 H16.6.24 変更 H17.11.25 変更 H24.12.19 変更 H26.1.27 変更 H28.3.7 変更 H29.3.6 変更)

4-1-2. その他の地域地区

容積率が400%以上に指定されている地域は防火地域に、300%の指定となっている地域には準防火地域が指定されています。

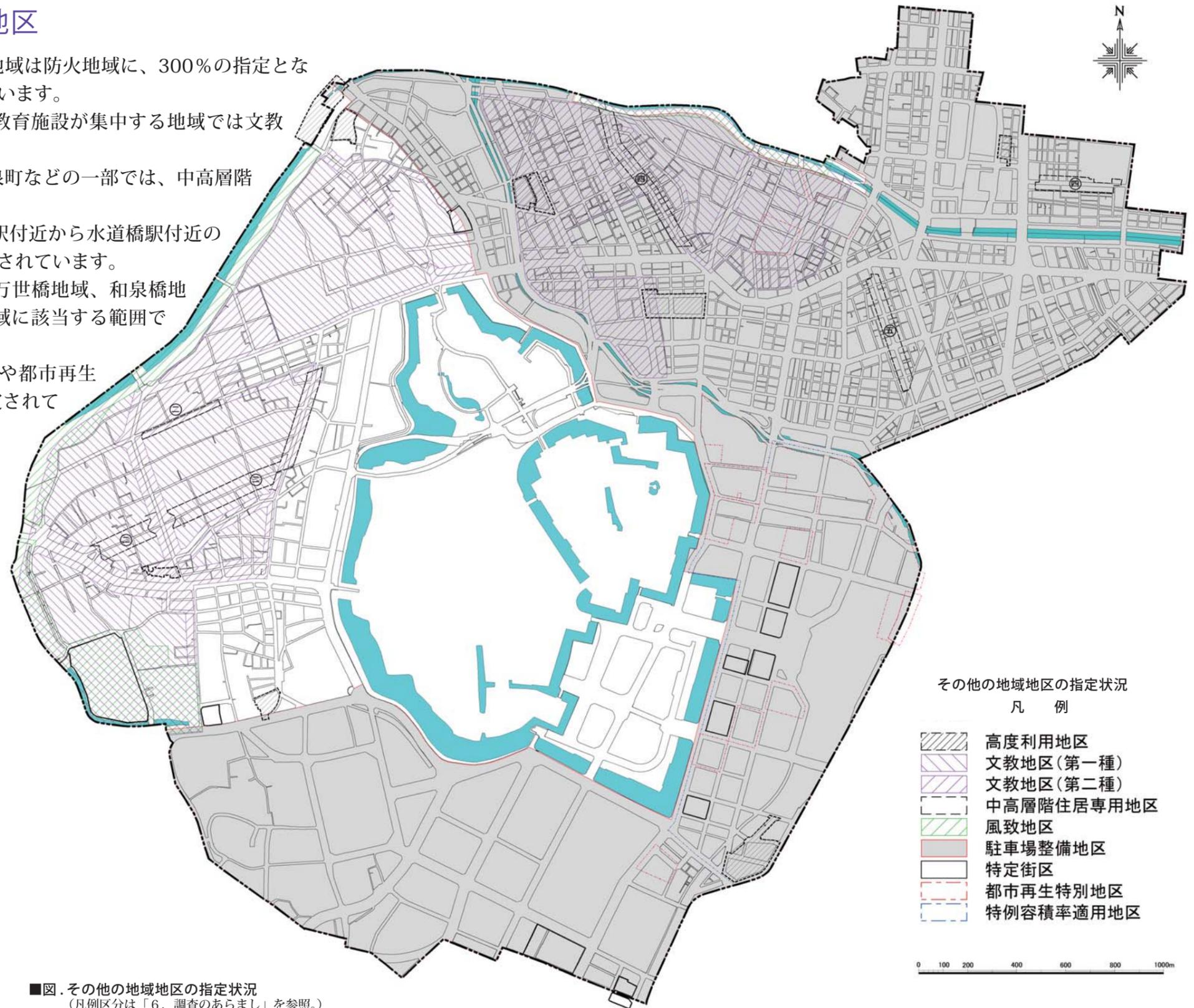
番町地域と富士見地域、神保町地域の教育施設が集中する地域では文教地区が指定されています。

番町、神田猿樂町、神田多町、神田和泉町などの一部では、中高層階住居専用地区が指定されています。

紀尾井町の一部と、外濠のうち飯田橋駅付近から水道橋駅付近の区間を除く地域では第二種風致地区が指定されています。

おおむね神保町地域、神田公園地域、万世橋地域、和泉橋地域、大手町・丸の内・有楽町・永田町地域に該当する範囲で駐車場整備地区が指定されています。

また、その他にも特例容積率適用地区や都市再生特別地区、特定街区、高度利用地区が指定されている地域があります。



■表. その他の地域地区の面積及び構成比

	面積 (ha)	構成比
千代田区面積	1,164.0	—
防火地域	855.2	73.5%
準防火地域	308.8	26.5%
高度利用地区	10.6	0.9%
文教地区	259.2	22.3%
第一種	148.5	12.8%
第二種	110.7	9.5%
中高層階住居専用地区	16.9	1.5%
第二種	8.7	0.7%
第四種	5.5	0.5%
第五種	2.7	0.2%
風致地区	42.2	3.6%
駐車場整備地区	661.3	56.8%
特定街区	17.8	1.5%
都市再生特別地区	36.7	3.2%
特例容積率適用地区	112.9	9.7%

その他の地域地区の指定状況

- 凡 例
- 高度利用地区
 - 文教地区(第一種)
 - 文教地区(第二種)
 - 中高層階住居専用地区
 - 風致地区
 - 駐車場整備地区
 - 特定街区
 - 都市再生特別地区
 - 特例容積率適用地区

■図. その他の地域地区の指定状況
(凡例区分は「6. 調査のあらまし」を参照。)

4-2. 用途地域の変遷

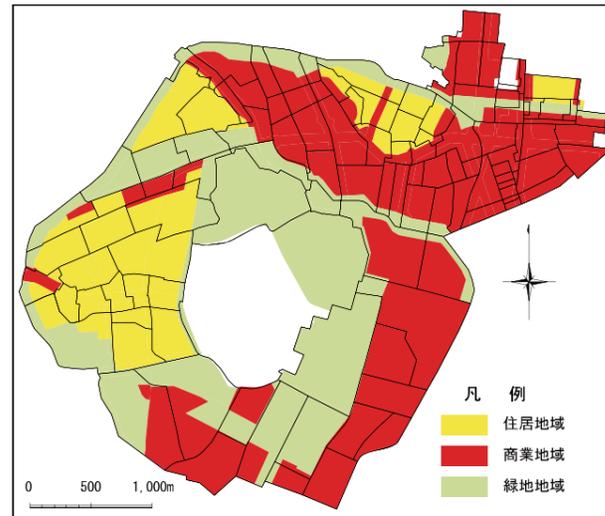
土地利用を規制・誘導するものとして、都市計画では用途地域などの地域地区指定がありますが、区内では大正14(1925)年に最初の用途地域が指定されています。その後、昭和10年に区部全域に地域地区が指定されています。

戦後の用途地域の指定状況の主な変遷をみると、昭和21年の戦災復興計画に沿った指定及び特別都市計画法施行に基づく指定、昭和39年の建築基準法施行に基づく指定、昭和48年の都市計画法改正に基づく指定を行い、その後、昭和56年と平成元年の比較的小規模な変更を経て、平成4年の都市計画法及び建築基準法改正に伴う平成8年の指定と変化しています。

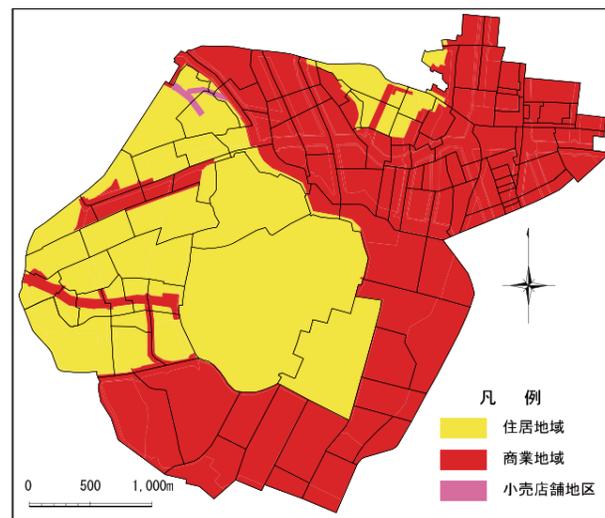
昭和23年の指定状況をみると、番町地域、富士見地域と神保町地域の神田駿河台、和泉橋地域の神田和泉町といった地域で住居地域が指定されています。麴町大通り(新宿通り)や靖国通りの沿道、神保町地域、神田公園地域、万世橋地域、和泉橋地域、大手町・丸の内・有楽町・永田町地域の大部分では商業地域が指定されています。また、番町地域や富士見地域の周辺部、日本橋川沿いや日比谷公園周辺は緑地地域が指定されています。

皇居は無指定となっています。

昭和39年では麴町大通り(新宿通り)沿道や九段南の靖国通り沿い、神田和泉町周辺などのもともと店舗併用住居の多かった地域で商業地域が拡大しています。また、飯田橋駅周辺では特別地区として小売店舗地区が指定されています。



■図. 昭和23年の用途地域



■図. 昭和39年の用途地域等

昭和48年には神田駿河台や隼町、麴町、九段北などで商業地域が拡大しています。

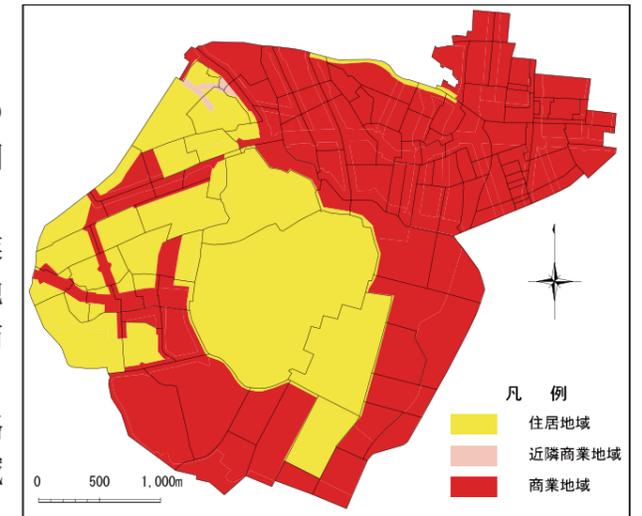
また、飯田橋駅付近の店舗併用住宅の多い地域は近隣商業地域に、日比谷公園は住居地域に変更されています。

昭和56年には飯田橋駅周辺の近隣商業地域や、番町地域と富士見地域の住居地域の一部が商業地域に変更されるなど商業地域が拡大しました。

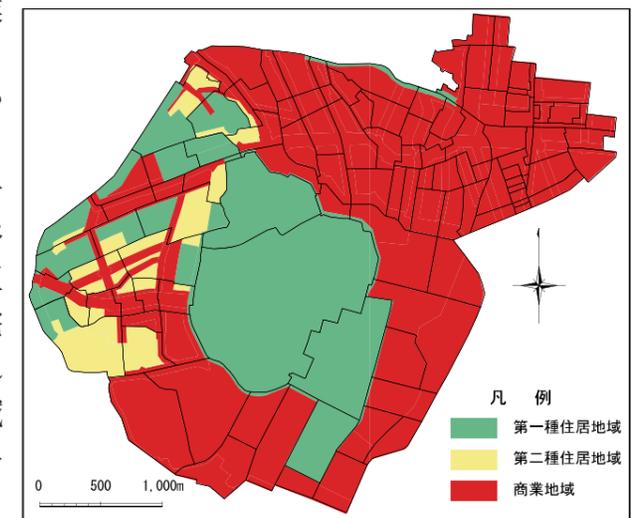
平成元年には靖国通りなどの幹線道路に沿って带状に指定されている商業地域が、幅20mから幅30mに拡大されています。

平成8年には番町地域の「中高層階住居専用地区」に指定された区域(番町中央通り・大妻通り・二七通りの沿道)で商業地域が拡大しています。

住居系の用途地域が細分化されたことから、区内では住居地域が第一種住居地域と第二種住居地域に区分されています。第一種住居地域は、皇居や皇居外苑、日比谷公園など公共施設や公園などの多い地区と、番町地域や富士見地域のうち、住宅や併用住宅、学校の多い地区に指定されています。第二種住居地域は、番町地域や富士見地域のうち、大規模事務所の多い地区に指定されています。



■図. 昭和48年の用途地域



■図. 平成8年の用途地域

4-3. 都市計画の変遷

■表. 都市計画の係わる年表

年(西暦)	出来事	備考	年(西暦)	出来事	備考	
明治 19(1886)年 明治 21(1888)年 明治 22(1889)年	官庁集中計画 東京市区改正条例が政府の勅令により公布される 東京市区改正設計が政府の認可を受け、大正 7 年まで事業が実施される	東京市区改正事業の遺産 日比谷公園・清水谷公園、幅 20 間以上の道路(皇居周辺に 10 路線) 新橋、上野を接続し、鍛冶橋(神田駅)及び万世橋の北(秋葉原駅)に停車場を設置 丸の内兵営地を移転し、市街地とする	昭和 50(1975)年 7月	大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法制定	都市計画法改正による最高限度規制追加 日影による中高層の建築物の高さの制限等	
大正 3(1914)年	大正博覧会開催。 東京駅が開業し、丸の内がオフィス街として形成されはじめる	基本地域として、住居地域・商業地域・工業地域の 3 種類。建ぺい率は商業地域 80%、その他 60%、高さ制限は 31 m とした	昭和 50(1975)年 7月	都市計画法改正		
大正 8(1919)年	都市計画法・市街地建築物法が公布される		昭和 50(1975)年 8月	三宅都市計画区域指定		
大正 9(1920)年 大正 10(1921)年 5月	都市計画法が施行される 東京の都市計画道路網が決定される 東京市政要項発表される		昭和 50(1975)年 8月	神津都市計画区域指定		
大正 10(1921)年 大正 11(1922)年 大正 12(1923)年 大正 13(1924)年 大正 14(1925)年 2月	1929 年まで東京市路面改良事業 東京都市計画区域が決定される 関東大震災 復興事業 区の一部に地域地区が指定される		昭和 50(1975)年 8月	新島都市計画区域指定		
昭和 4(1929)年	新議院一帯の街路・広場が都市計画決定され、霞ヶ関に官公庁を集中する計画が確定した		行政区域単位の大地域を指定。市の東半隅田川に至る間に带状に商業地域、山の手地域に住居地域、河川沿いに工業地域を指定	昭和 51(1976)年		第三次首都圏基本計画
昭和 10(1935)年	区部全域に地域地区指定		大正 14 年実施の地域指定を拡大。都心地域を商業地域、山の手地域に住居地域、東部地域を工業地域に指定 従来の地域に加え、住居専用地区・工業専用地区・空地地区の新設。空地地区としては、容積率により第一種～第九種の地区種別が設けられた 空襲からの被害を少なくするため、用途地域の効力を一時停止し工場等の分散化を図った(昭和 21 年廃止)	昭和 51(1976)年 6月		東京都市計画道路調査特別委員会設置
昭和 13(1938)年	都市計画法の改正			昭和 51(1976)年 8月		国土利用計画に基づく「土地利用基本計画」(暫定計画)を公表
昭和 18(1943)年 昭和 20(1945)年 8月 昭和 20(1945)年 昭和 21(1946)年	市街地建築物法施行令臨時特例の公布 終戦 戦災復興事業 戦災復興院計画の告示 特別都市計画法の公布			昭和 51(1976)年 8月		高度利用地区指定
昭和 25(1950)年	建築基準法公布			昭和 51(1976)年 11月		建築基準法改正
昭和 25(1950)年 昭和 31(1956)年 昭和 37(1962)年 10月 昭和 37(1962)年 昭和 38(1963)年	首都建設法公布 首都圏整備法公布 全国総合開発計画閣議決定 首都高速 1 号線開通 建築基準法改正			昭和 52(1977)年		第三次全国総合開発計画(三全総)
昭和 39(1964)年 10月 昭和 42(1967)年 昭和 43(1968)年 昭和 43(1968)年	東京オリンピック開催 都電撤去 5 カ年計画開始 第二次首都圏基本計画 都市計画法の改正			昭和 53(1978)年 7月		東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例
昭和 44(1969)年 5月 昭和 44(1969)年 6月 昭和 48(1973)年	新全国総合開発計画(新全総)閣議決定 都市計画法施行 都市計画法改正に伴う当初指定			昭和 53(1978)年 7月		東京都中高層建築物の建築に係る予防と調整に関する条例
昭和 49(1974)年 6月 昭和 50(1975)年 4月 昭和 50(1975)年 7月	国土利用計画法 特別区へ都市計画決定事務の一部を移管 都市再開発法改正			昭和 55(1980)年 5月		幹線道路の沿道の整備に関する法律
				昭和 55(1980)年 5月		都市計画法改正
				昭和 55(1980)年 5月		都市再開発法改正
				昭和 55(1980)年 10月		東京都環境影響評価条例
				昭和 56(1981)年 2月		東京都市計画道路再検討に基づく東京都市計画道路の変更
				昭和 56(1981)年 4月		地域地区全面改正
				昭和 56(1981)年 5月		市街化区域及び市街化調整区域変更
				昭和 56(1981)年 6月		地域地区全面改正
				昭和 57(1982)年		東京都長期計画(マイタウン東京)
				昭和 57(1982)年 5月		土地区画整理法改正
				昭和 59(1984)年 8月		「環境影響評価の実施について」閣議決定
				昭和 60(1985)年		首都改造計画
				昭和 60(1985)年 6月		東京都国土利用計画を決定
				昭和 60(1985)年 6月		「都市計画における環境影響評価の実施について」
				昭和 61(1986)年		バブル景気
				昭和 61(1986)年 5月	新住宅市街地開発法改正	
		昭和 61(1986)年 11月		都市再開発方針(区部)告示		
		昭和 62(1987)年		第四次全国総合開発計画(四全総)		
		昭和 62(1987)年 6月		国土利用計画法改正		
		昭和 62(1987)年 6月		民間都市開発の推進に関する特別措置法制定		
		昭和 62(1987)年 6月		建築基準法改正		
		昭和 62(1987)年 12月	東京都建築安全条例の一部改正			
		昭和 63(1988)年 5月	都市再開発法及び建築基準法の改正			
		平成元(1989)年	中央卸売神田市場閉鎖			
		平成元(1989)年 10月	地域・地区一部改正			
		平成 2(1990)年 6月	都市計画法及び建築基準法の一部改正			
		平成 3(1991)年	バブル景気崩壊			
		平成 3(1991)年 4月	生産緑地法改正			
		平成 3(1991)年 5月	行政事務に関する国と地方の関係等の整理及び合理化に関する法律			
		平成 4(1992)年 6月	都市計画法及び建築基準法の一部改正			
		平成 5(1993)年 11月	行政手続法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律			
		平成 6(1994)年 6月	地方自治法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備に関する法律			
		平成 6(1994)年 6月	建築基準法の一部改正			
		平成 6(1994)年 6月	建築業法の一部を改正する法律			
		平成 6(1994)年 6月	高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律			

年（西暦）	出来事	備考
平成 7(1995)年 2月 平成 7(1995)年 2月 平成 7(1995)年 2月	都市再開発法の一部を改正する法律 都市計画法の一部改正 建築基準法の一部改正	街並み誘導型地区計画制度導入 前面道路による容積率制限の合理化、住居系用途地域における道路斜線の合理化ほか 被災市街地復興推進地域
平成 7(1995)年 2月 平成 7(1995)年 3月	被災市街地復興特別措置法 大都市地域における住宅及び住宅地等の供給の促進に関する特別措置等の一部を改正する法律	被災市街地復興推進地域 都心共同住宅供給事業制度創設
平成 7(1995)年 4月	都市緑地保全法の一部を改正する法律	区市町村による、緑地の保全・推進に関する基本計画の策定ほか
平成 7(1995)年 5月 平成 7(1995)年 10月 平成 8(1996)年 5月 平成 8(1996)年 5月	地方分権推進法制定 建築物の耐震改修の促進に関する法律 新用途地域に移行 幹線道路の沿道の整備に関する法律の一部を改正する法律	沿道地区計画制度創設
平成 9(1997)年 5月	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律	防災街区整備地区計画
平成 9(1997)年 6月 平成 9(1997)年 6月 平成 10(1998)年 5月 平成 10(1998)年 5月	都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律 環境影響評価法制定 地方自治法等の一部を改正する法律 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律	高層住居誘導地区制度創設 都区制度改革 風俗営業に対する規制緩和・無店舗型の性風俗に関連する営業に対する規制の新設ほか
平成 10(1998)年 5月 平成 10(1998)年 6月 平成 11(1999)年 1月	都市計画法の一部を改正する法律 建築基準法の一部を改正する法律 1. 即日施行 居室の開口部における日照規制の撤廃他 2. 1年以内施行 指定確認検査機関による確認・検査制度の創設、土地の有効利用に資する建築規制手法の導入他 3. 2年以内施行 建築基準の性能規定化他	都市計画決定権限の見直し、特別用途地区の多様化ほか 建築確認・検査の民間開放、中間検査の導入ほか
平成 11(1999)年 3月	東京都建築安全条例の一部改正	建築主事の判断規定の整備、一定の複数建築物に対する規定の整備ほか
平成 11(1999)年 7月	地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律	地方分権
平成 12(2000)年 5月	都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律	都市計画に関するマスタープランの充実・非線引き白地地域における土地利用規制・準都市計画区域新設・都市計画に定められた容積率の範囲内で複数敷地間で特例的な容積率制限を適用ほか 緑化施設整備計画ほか
平成 13(2001)年 5月 平成 14(2002)年 4月 平成 14(2002)年 7月 平成 14(2002)年 7月 平成 14(2002)年 7月	都市緑地保全法の一部を改正する法律 都市再生特別措置法 東京都建築安全条例の一部改正 建築基準法の一部を改正する法律 高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の推進に関する法律の一部改正	避難施設の設置 都市計画の提案、地区計画の統合ほか バリアフリー化の義務付け
平成 15(2003)年 3月 平成 15(2003)年 3月 平成 15(2003)年 6月 平成 15(2003)年 7月 平成 15(2003)年 12月	東京都建築安全条例の一部改正 東京のしゃれた街並みづくり推進条例 建築基準法の一部改正 東京都特別工業地区建築条例を廃止する条例 高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例	新たな防火規制 4m未満の道路にみに接する場合の条例制定等 東京都建築安全条例の一部改正で第2章第3節の廃止
平成 16(2004)年 5月 平成 16(2004)年 6月 平成 16(2004)年 6月 平成 16(2004)年 6月	建築基準法の一部改正 景観法制定 都市緑地保全法等の一部を改正する法律 屋外広告物法の一部改正	建築物の安全性及び市街地の防災機能強化 都市緑地法への名称変更、緑地保全地域の創設ほか 景観計画との関係、簡易除去対象となる広告物等の拡大、屋外広告物の登録他 景観法制定関連
平成 16(2004)年 6月 平成 16(2004)年 6月	建築基準法の一部改正 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の一部改正	防災街区整備方針、特定防災街区整備地区、防災街区整備事業 一斉見直し
平成 16(2004)年 6月	東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の一部改正	
平成 16(2004)年 10月	東京都建築安全条例の一部改正	自動回転扉

年（西暦）	出来事	備考
平成 17(2005)年 3月 平成 17(2005)年 3月 平成 17(2005)年 5月 平成 17(2005)年 6月 平成 17(2005)年 7月	東京都駐車場条例改正 東京都屋外広告物条例の一部改正 都市鉄道等利便増進法 都市鉄道等利便増進法施工令 総合的な国土の形成を図るための国土総合開発法の一部を改正する等の法律	地域ルール、業登録、過料ほか 国土形成計画ほか
平成 17(2005)年 10月	郵政民営化法等の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律	
平成 17(2005)年 11月	建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律	耐震改修促進計画の作成、建築物に対する指導等の強化
平成 18(2006)年 2月	石綿による健康等に係る被害の防止のための大気汚染防止法等の一部を改正する法律	石綿等の飛散・発散に対する措置
平成 18(2006)年 4月 平成 18(2006)年 5月	宅地造成等規制法等の一部を改正する法律 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律	盛土の崩落の防止基準ほか 大規模集客施設の立地規制、開発許可制度の見直し、用途を緩和する地区計画制度の創設ほか
平成 18(2006)年 6月	中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律	基本理念の創設、市町村が策定する基本計画の認定制度の創設ほか
平成 18(2006)年 6月	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する	
平成 18(2006)年 6月	建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律	建築確認・検査の厳格化、指定確認検査機関の義務の適正化、建築士等の義務の適正化及び罰則の強化
平成 18(2006)年 10月	東京都景観条例の全部改正	一部景観法の委任条例として規定、大規模建築物等の事前協議制度ほか
平成 18(2006)年 12月 平成 18(2006)年 12月	建築士法等の一部を改正する法律 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例改正	用語の定義等を法令に準拠、条例名の改正ほか
平成 19(2007)年 3月 平成 19(2007)年 3月	東京都景観計画策定 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律	防災街区整備地区計画の区域内における建築物の容積配分制度の創設
平成 20(2008)年 5月	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	市町村における歴史的風致維持向上計画の策定、歴史的風致形成建造物の指定、地区計画制度ほか 空港区分の見直し
平成 20(2008)年 6月 平成 20(2008)年 11月 平成 20(2008)年 12月 平成 23(2011)年 3月	空港整備法及び航空法の一部を改正する法律 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例	
平成 23(2011)年 5月	都市再生特別措置法の一部を改正する法律	特定都市再生緊急整備地域制度の創設、道路占用許可基準の特例ほか
平成 23(2011)年 5月	地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律〔分権一括法（一次）〕	都市計画決定における国及び都道府県の関与の縮減
平成 23(2011)年 8月	地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律〔分権一括法（二次）〕	都市計画決定における権限移譲等
平成 25(2013)年 6月	地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律〔分権一括法（三次）〕	都市計画図書の写しの国土交通大臣への送付の廃止等
平成 25(2013)年 12月	国家戦略特別区域法	
平成 26(2014)年 6月	地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律〔分権一括法（四次）〕	国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めた区域計画について内閣総理大臣の認定を受けることにより都市計画の決定等がされたものとみなす等の特例措置の創設
平成 27(2015)年 6月	地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律〔分権一括法（五次）〕	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画の決定を都道府県から指定都市へ権限移譲
平成 28(2016)年 6月	都市再生特別措置法等の一部を改正する法律	区域区分に関する都市計画決定の農林水産大臣協議の対象範囲見直し
平成 29(2017)年 5月	都市緑地法等の一部を改正する法律	災害時にエリア内のビルにエネルギーを継続して供給するための協定制度の創設、個別利用区制度の創設ほか 都市公園における保育所等の設置、民間による市民緑地の整備、生産緑地地区に係る面積要件の条件による引き下げほか