

## 令和 2 年度第 1 回 千代田区都市計画審議会

東京都市計画地区計画 内神田南部地区地区計画の決定

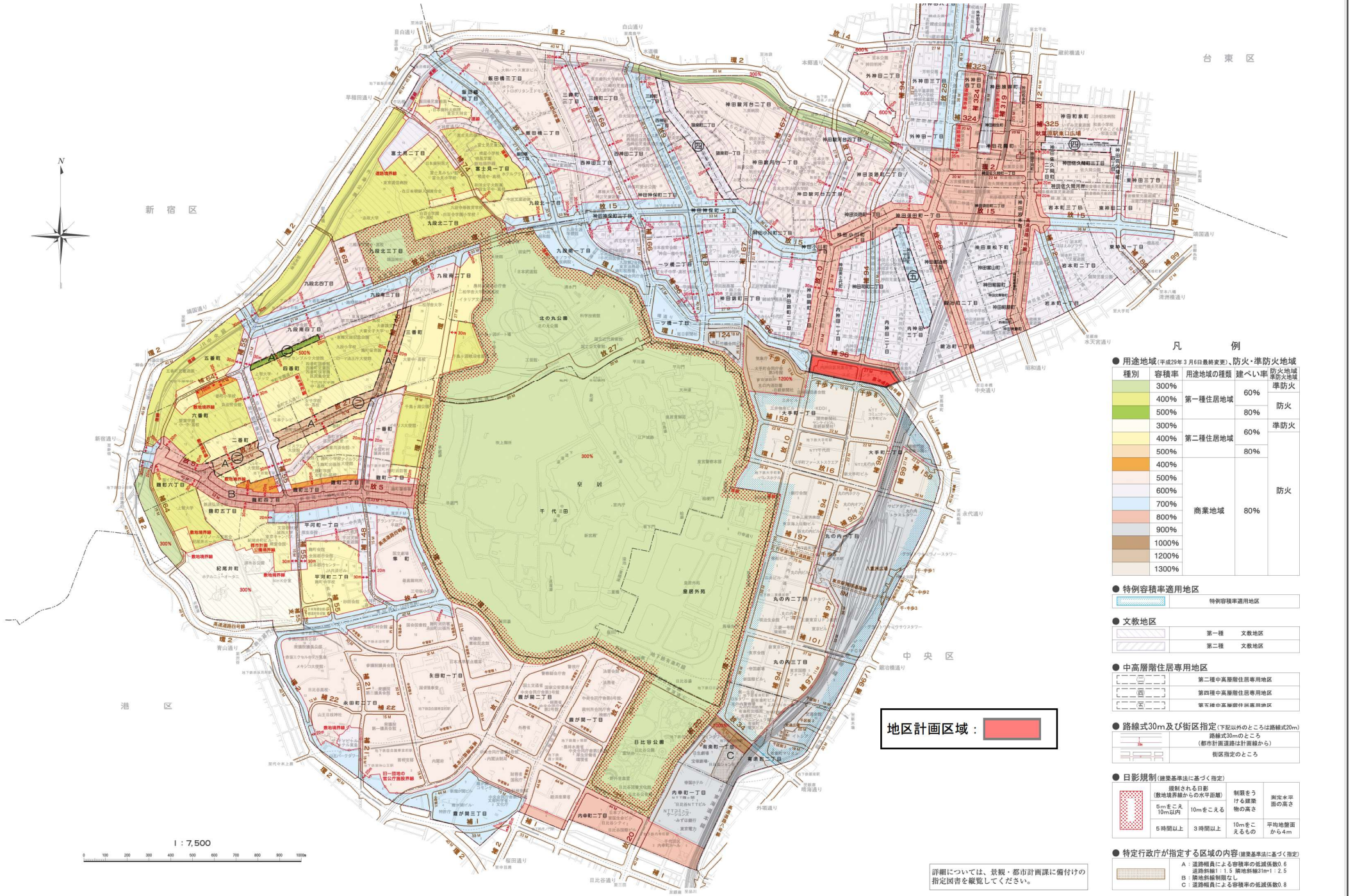
資料 総括図 … P. 1

計画書 … P. 2 ～ 4

計画図 … P. 5 ～ 7

参考図 … P. 8

# 東京都市計画地区計画 内神田南部地区地区計画 総括図



- ### 凡 例
- 用途地域（平成29年3月6日最終変更）、防火・準防火地域
- | 種別      | 容積率  | 用途地域の種類 | 建ぺい率 | 防火地域 | 準防火地域 |
|---------|------|---------|------|------|-------|
| 第一種住居地域 | 300% | 第一種住居地域 | 60%  | 防火   |       |
|         | 400% |         |      |      |       |
|         | 500% |         |      |      |       |
| 第二種住居地域 | 300% | 第二種住居地域 | 60%  | 準防火  |       |
|         | 400% |         |      |      |       |
|         | 500% |         |      |      |       |
| 商業地域    | 400% | 商業地域    | 80%  | 防火   |       |
|         | 500% |         |      |      |       |
|         | 600% |         |      |      |       |
|         | 700% |         |      |      |       |
|         | 800% |         |      |      |       |
|         | 900% |         |      |      |       |
| 1000%   |      |         |      |      |       |
| 1200%   |      |         |      |      |       |
| 1300%   |      |         |      |      |       |
- 特例容積率適用地区
- | 種別  | 適用地区 |
|-----|------|
| 第一種 | 文教地区 |
| 第二種 | 文教地区 |
- 文教地区
- | 種別  | 適用地区 |
|-----|------|
| 第一種 | 文教地区 |
| 第二種 | 文教地区 |
- 中高層階住居専用地区
- | 種別  | 適用地区          |
|-----|---------------|
| 第一種 | 第二種中高層階住居専用地区 |
| 第二種 | 第四種中高層階住居専用地区 |
| 第三種 | 第五種中高層階住居専用地区 |
- 路線式30m及び街区指定（下記以外の場合は路線式20m）
- | 種別  | 適用地区        |
|-----|-------------|
| 第一種 | 路線式30mの適用地区 |
| 第二種 | 街区指定の適用地区   |
- 日影規制（建築基準法に基づく指定）
- | 規制される日影（敷地境界線からの水平距離） | 制限をうける建築物の高さ | 測定平面の高さ   |
|-----------------------|--------------|-----------|
| 5mをこえ10m以内            | 10mをこえる      | 平均地盤面から4m |
| 5時間以上                 | 3時間以上        | 10mをこえるもの |
- 特定行政庁が指定する区域の内容（建築基準法に基づく指定）
- | 指定内容                    | 容積率の低減係数 |
|-------------------------|----------|
| A：道路幅員による容積率の低減係数0.6    | 0.6      |
| B：道路幅員1.5m、用地斜率30%以上の用地 | 0.5      |
| C：道路幅員による容積率の低減係数0.8    | 0.8      |



東京都市計画地区計画の決定（案）

都市計画内神田南部地区地区計画を次のように決定する。

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称     | 内神田南部地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 位 置     | 千代田区内神田一丁目及び内神田二丁目各地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 面 積     | 約 3.2ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 地区計画の目標 | <p>内神田南部地区は、内神田一丁目及び内神田二丁目の南端に位置し、東京都市計画道路補助線街路第 96 号線などの広幅員道路に囲まれているとともに、日本橋川を介して大手町一丁目及び大手町二丁目に隣接している。</p> <p>本地区は、かつて「鎌倉河岸」と呼ばれ、江戸城築城の際に材木・石材の荷揚げを担い、舟運を通じて多様な人々の集いと交流があったが、現在その機能は無く、水辺自体も地域に開かれていない状況にある。また、東京都や千代田区の公共施設に供される敷地が約 5 割を占め、多くの建築物が更新の時期を迎えている。</p> <p>「千代田区都市計画マスタープラン（平成 10 年 3 月）」には、再開発などの際に日本橋川の親水性の向上や川と一体となった街並み、快適な歩行空間づくりを進めていくことが掲げられている。</p> <p>一方、地区北側の神田エリアでは、「神田警察通り沿道賑わいガイドライン（平成 25 年 3 月）」が策定され、東西軸である神田警察通り沿道と周辺地区をつなぐ賑わいの強化として、大手町仲通りの延伸に併せた回遊動線強化の検討が進められている。また、地区南側の大手町エリアでは、歩行者の憩いと賑わい軸となる大手町川端緑道や大手町仲通りが地域主体で整備されるなど、連鎖型都市再生の展開によるエリア全体の歩行者ネットワークやエネルギーネットワークの形成が進んでおり、その効果を神田エリアにつなげるための人道橋の架橋も予定されている。</p> <p>このような神田エリアと大手町エリアの結節点にある本地区は、魅力ある水辺空間の再生とともに、双方のまちをつなぎ、人の流れと賑わいを周辺へ波及させる機能を担っていくことが求められており、その特性を踏まえ、次の目標を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の有効・高度利用を図りつつ、公共施設や業務・商業等の機能が共存・調和した複合市街地を形成する。</li> <li>・日本橋川に面してオープンスペースの創出や水辺に親しめる空間の演出等を図り、川に顔を向けたまちづくりを進める。</li> <li>・地域防災にも寄与する船着場の整備を誘導し、舟運も含めた水辺空間の利活用の再生に取り組む。</li> <li>・人道橋の受け地に広場等の空間を整備し、地区周辺も含めた歩行者ネットワークと賑わいの拠点を形成する。</li> <li>・大手町エリアと連携した地区内でのエネルギーネットワーク構築や緑化を誘導し、環境に配慮したまちづくりの推進を目指す。</li> </ul> |

|                    |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針                 | <p>&lt; A地区 &gt;</p> <p>大手町仲通りや大手町川端緑道と神田エリアをつなぐ歩行者動線や回遊性の向上を図りつつ、公有地・民有地それぞれの特性に応じた土地の有効利用により、公共施設や業務・商業等の機能が共存・調和した複合市街地の形成を図る。</p> <p>特に、大手町仲通りの延長上に位置し、人道橋の受け地としての空間整備が期待されているA－1地区については、建築物の更新に併せて土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、神田エリア・大手町エリア双方の回遊性向上のための基盤と日本橋川沿いの水辺空間の整備を誘導する。併せて、ビジネス・産業支援機能の導入、防災性の向上、環境負荷の低減を進めるとともに、屋上・壁面への立体的緑化等、水辺空間や通りへとつながる緑を積極的に創出していく。</p> <p>&lt; B地区 &gt;</p> <p>神田駅や竜閑さくら橋への歩行者動線や回遊性の向上を図りつつ、公有地・民有地それぞれの特性に応じた土地の有効利用により、公共施設や業務・商業等の機能が共存・調和した複合市街地の形成を図る。</p> |
|                    | 地区施設の整備の方針              | <p>日本橋川に面したオープンスペースの創出等を誘導し、大規模な機能更新に際しては、水辺空間の再生に資する広場としての整備を誘導していく。</p> <p>特にA－1地区については、神田エリアと大手町エリアを結ぶ歩行者ネットワークの拠点として、人道橋の受け地となる大規模な広場を整備する。また、水辺空間の利活用の再生に向け、地域防災にも寄与する船着場と一体となって機能する親水広場を整備する。さらに、誰もが安全・快適に利用できる歩行者空間を確保するため、道路に面して歩道状空地を整備する。</p>                                                                                                                                                                                                                                   |
|                    | 建築物等の整備の方針              | <p>日本橋川に顔を向けた設えや建築物周囲のゆとりある空間の確保に取り組む。なお、大規模な機能更新に際しては、土地の合理的かつ健全な高度利用と併せ、水辺の再生等に資するまとまった規模のオープンスペースの創出を誘導していく。その際、確保すべき空間を壁面の位置の制限として定めるとともに、建築物等の高さについては、地区周辺の地区計画等により形成される市街地像を踏まえて概ね100m程度を目安とし、地区施設に位置付ける大規模な広場空間等を整備する場合については概ね130m程度とする。</p> <p>また、日本橋川に面した街区としての良好な都市景観の形成に向けて、建築物等の形態又は意匠に関する制限を定める。</p>                                                                                                                                                                         |
|                    | その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 | <p>環境に配慮したまちづくりの推進における神田エリアと大手町エリアの連携として、既に構築されている大手町側の地域冷暖房施設を、当地区を介して神田側につなげていく。そのための洞道等の整備を進めるとともに、地区内でのエネルギーネットワークの構築を誘導していく。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

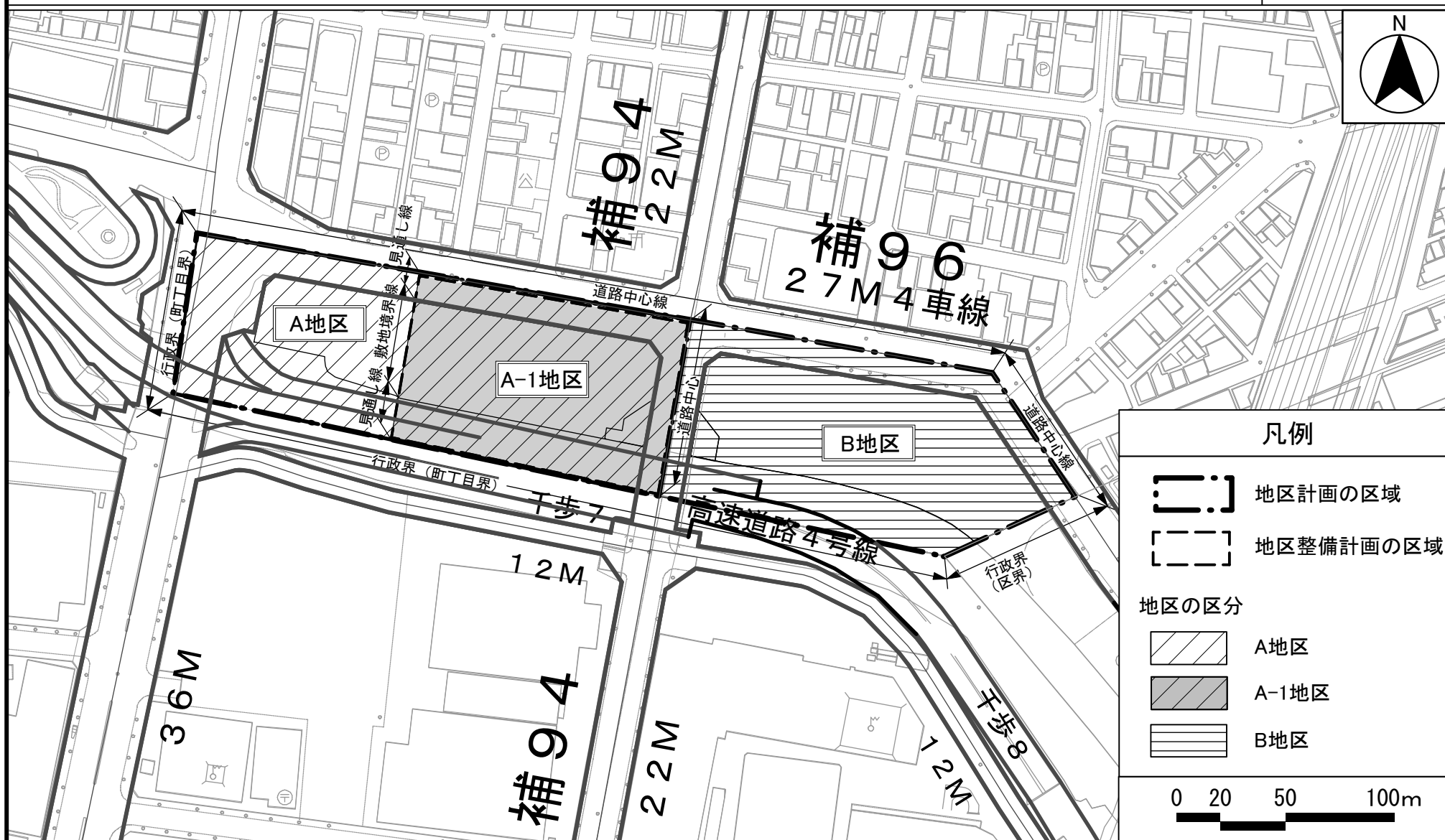
|        |             |                      |              |                                                                                                                 |        |                        |                                                                              |
|--------|-------------|----------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 位 置         |                      | 千代田区内神田一丁目地内 |                                                                                                                 |        |                        |                                                                              |
|        | 面 積         |                      | 約 1.0ha      |                                                                                                                 |        |                        |                                                                              |
|        | 地区施設の配置及び規模 | 種 類                  | 名 称          | 幅 員                                                                                                             | 延 長    | 面 積                    | 備 考                                                                          |
|        |             | その他の公共空地             | 広場 1 号       | —                                                                                                               | —      | 約 1,000 m <sup>2</sup> | 新設【人道橋受け地の機能を有する広場とし、人道橋の一部及びこれに付随する施設、賑わい施設、ピロティ下約 200 m <sup>2</sup> を含む。】 |
|        |             |                      | 広場 2 号       | —                                                                                                               | —      | 約 300 m <sup>2</sup>   | 新設【親水機能を有する広場とし、船着場への栈橋の一部及びこれに付随する施設、賑わい施設を含む。】                             |
|        |             |                      | 歩道状空地 1 号    | 約 2m                                                                                                            | 約 120m | —                      | 新設                                                                           |
|        | 建築物等に関する事項  | 地区の区分                | 名称           | A－1 地区                                                                                                          |        |                        |                                                                              |
|        |             |                      | 面積           | 約 1.0ha                                                                                                         |        |                        |                                                                              |
|        |             | 壁面の位置の制限             |              | 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。<br>ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるため、ひさしその他これに類するものを設ける場合の当該部分にあつてはこの限りではない。 |        |                        |                                                                              |
|        |             | 建築物等の高さの最高限度         |              | 130m<br>ただし、階段室、昇降機等その他これらに類する建築物の屋上部分、目隠し、装飾等を目的とする工作物及びその他これに類する工作物等も建築物等の高さを含める。                             |        |                        |                                                                              |
|        |             | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |              | 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市景観及び日本橋川に面した水辺景観の形成に資するものとする。                                                             |        |                        |                                                                              |

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：土地の有効・高度利用を図りつつ計画的な都市空間と魅力ある水辺空間の整備を誘導し、公共施設や業務・商業等の機能が共存・調和した複合市街地を形成するため、地区計画を決定する。

# 東京都市計画地区計画 内神田南部地区地区計画

## 計画図 1



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。

(承認番号) 31都市基交測第67号、令和元年9月25日・31都市基交著第162号、令和元年9月25日

(承認番号) 31都市基街都第155号、令和元年9月19日

# 東京都市計画地区計画 内神田南部地区地区計画

## 計画図 2



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。

(承認番号) 31都市基交測第67号、令和元年9月25日・31都市基交著第162号、令和元年9月25日

(承認番号) 31都市基街都第155号、令和元年9月19日

# 東京都市計画地区計画 計画図 3 内神田南部地区地区計画



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。

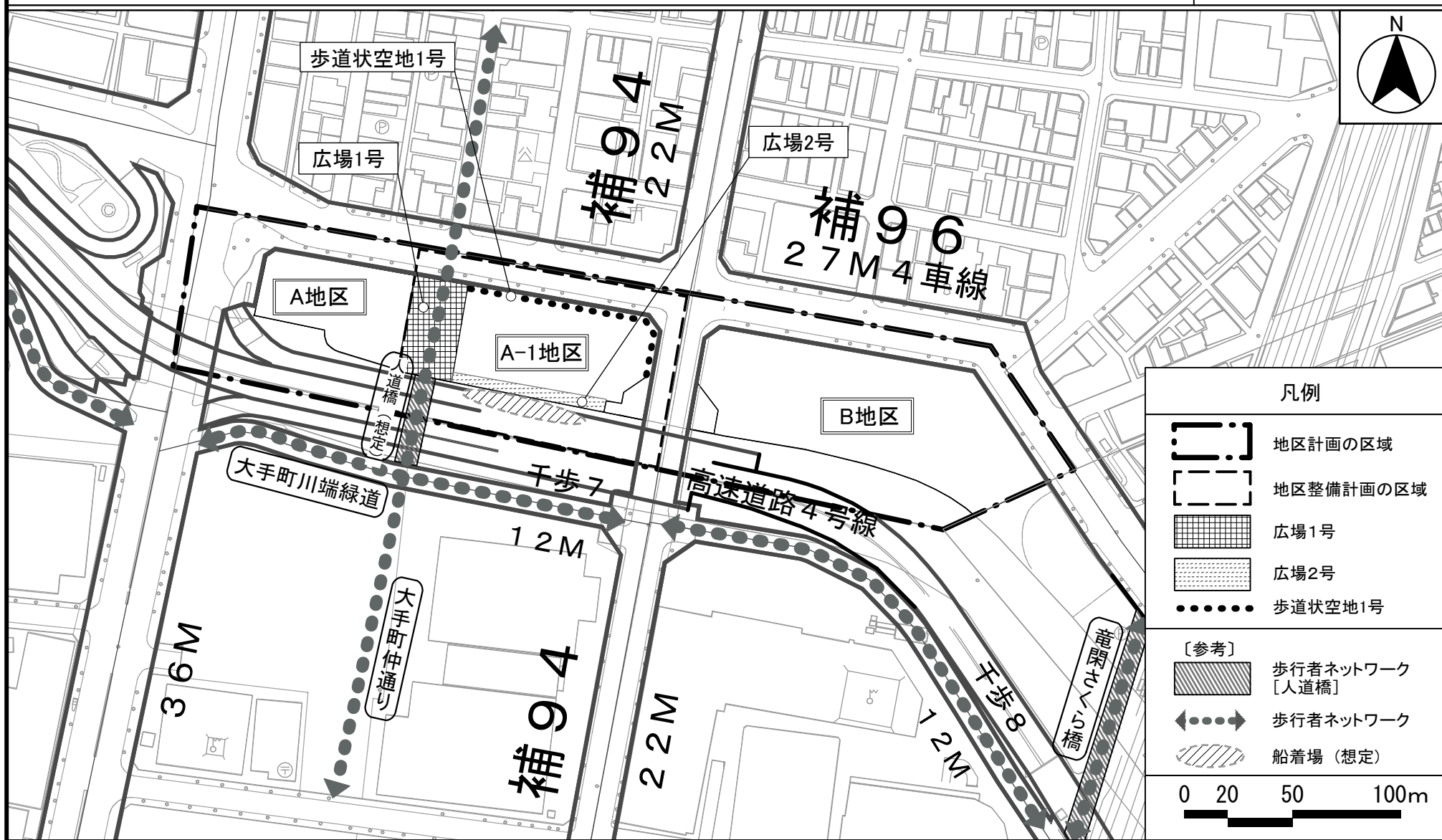
(承認番号) 31都市基交測第67号、令和元年9月25日・31都市基交著第162号、令和元年9月25日

(承認番号) 31都市基街都第155号、令和元年9月19日



# 東京都市計画地区計画 内神田南部地区地区計画

〔計画図 2 参考図〕



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。

(承認番号) 31都市基交測第67号、令和元年9月25日・31都市基交著第162号、令和元年9月25日

(承認番号) 31都市基街都第155号、令和元年9月19日