

「紀尾井町地区地区計画」運用基準

[平成16年4月28日 16千ま地区発第6号]

改正 平成22年4月20日 22千ま都計発第4号

東京都市計画地区計画紀尾井町地区地区計画の運用基準を以下のように定める。

第1 建築物等の用途の制限(1)

- 一 ワンルーム形式の住戸等とは、1区画の専用床面積が30平方メートル以下の住戸（店舗、事務所を含む）のものをいう。
- 二 ワンルーム形式集合建築物とは、ワンルーム形式の住戸等が10戸以上かつ階数が4階以上の集合建築物及びこれらと併用される1区画の専用面積が30平方メートルを超える床面積をもつ施設を含む複合建築物をいう。

第2 建築物等の用途の制限(2)

- 一 紀尾井町通りに面する建築物の1階及び2階の部分に設置する「文化・交流、商業施設」の例示は次のとおりとする。

商業施設 : 物品販売業を営む店舗（百貨店、スーパー、その他これらに類するものを含む）、飲食店、アンテナショップ、商業機能を補完する専門店・ショッピングモール、商業アミューズメント施設等

生活支援施設 : 医療施設（病院、診療所）、サービス施設（区役所窓口、郵便局、銀行、証券、損保代理店、旅行代理店、その他これらに類するもの）、日用品の販売を主たる目的とする店舗（コンビニエンスストア、その他これらに類するもの）

文化・交流施設 : 会議施設（会議場、貸会議室、これらに類するもの）、文化施設（劇場、ホール、美術館、図書館、歴史的建造物等保全・活用施設、その他これらに類するもの）、宿泊施設（ホテル、旅館、その他これらに類するもの）、公開を目的とした施設（ショールーム、メディアセンター、これらに類するもの）、教育施設（大学、ビジネススクール、カルチャースクール、その他これらに類するもの）、スポーツクラブ、娯楽レクリエーション施設、その他これらに類するもの、常時一般に開放される建築物の部分（屋内貫通通路、その他これらに類するもの）

産業支援施設 : インキュベートオフィス、相談センター、情報センター、その他これらに類するもので不特定多数の利用が想定されるもの

- 二 区長が敷地の形態上、用途上等やむを得ないと認める場合は次のとおりとする。この場合、道路に面する部分は、通り沿いのにぎわいを演出するようなディスプレイ、意匠等に配慮し

たものとする。

(1) 敷地の形態上やむを得ない場合

- ア．路地状敷地のうち、路地状部分が10mを超えかつ道路に接する部分が3m未満の敷地
- イ．敷地規模が50㎡以下

(2) 用途上やむを得ない場合

- ア．建物上部の用途のために必要な出入口（エントランスホールは除く）、通路
- イ．警察署、消防署、その他の公益上必要な施設
- ウ．駐車場の出入口

(3) 既存建築物) の用途を変更する場合

- ア．紀尾井町通りから概ね 10m 以上の距離がある部分
- イ．紀尾井町通りから直接の出入りができない 2 階部分
) 地区計画決定の告示日（平成 16 年 5 月 7 日）において現に存する建築物又は建築中の建築物

第3 壁面の位置の制限

一 区長が敷地の形態上やむを得ないとして認める場合は、次のとおりとする。

- (1) 公衆便所、交番、又は公衆電話ボックス等の公益上必要な建築物で、やむを得ず規定の壁面位置まで後退できないもの。
- (2) 風致地区以外の地区の敷地で、角地にあるものについては、壁面の位置の制限を地上 6m の範囲内のみ適用することができるものとする。
- (3) 文化財、史跡等価値があると認められるもの。

第4 工作物の設置の制限

一 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域に設置してはならない工作物は、次に掲げるものとする。

- (1) 機械式駐車場・機械式駐輪場
- (2) 土地に直接設置する広告板等

第5 土地の利用に関する事項

一 区長が敷地の形態上、やむを得ないとして認める場合は敷地規模が150㎡以下の敷地で、「千代田区風致地区条例審査基準」別表 及び別表 に示す要件に適合し、かつ表中の緑化基準を満たす場合（風致条例の地域区分：S 甲地域はB 地域、S 乙地域はC 地域を参照）とする。

二 緑地率は、緑地面積の敷地面積に対する割合をいう。

三 緑地面積は、次の各号に掲げる項目ごとにそれぞれ算出した面積を合算したものとする。

(1) 単独木

- ア．高木（5 m 以上）は 1 本当たり 3 平方メートルとする。ただし、現況及び植栽時に

において樹高が3メートルを超えるものについては、その高さの7割を直径とする円の面積を緑地として算定する。

イ．中木（3m以上5m未満）は1本当たり1平方メートルとする。ただし、現況及び植栽時において樹高が3メートルを超えるものについては、その高さの7割を直径とする円の面積を緑地として算定する。

ウ．木はその樹冠投影面積とする。

(2) 緑地帯

区画して植栽された土地の面積とする。

(3) 生垣

生垣の幅に長さを乗じた土地の面積。ただし、生垣の幅は、0.6メートルとして算定する。

(4) ベランダ緑化

ベランダに植枘等（簡易なものは除く）を設置して樹木（樹高0.6メートル以上のものに限る。）を植栽したものについては、その幅を1メートルと換算し、延長に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定する。ただし、この場合のベランダの高さは地上からおおむね10メートル以下のものとする。

(5) 壁面緑化

ツル植物で 生長時に建築物の外壁全体を覆うように植栽したものについては、その高さを1メートルと換算し、水平方向の延長に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定する。ただし、この場合、壁面緑化最高部から最低部までの幅がおおむね3メートル以上のものとする。

(6) 屋上緑化

建築物の屋上部における緑化面積は、高さが地上から18メートル以下の場所にある屋上を緑化した場合に限り、その面積に0.5を乗じて得た数値を緑地面積として算定する。

(7) 残存緑地に対する割増し

ア．単独木の場合は、(1)により算出した面積に、1.5を乗じて得た数値を緑地面積として算定する。

イ．樹林又は群植の場合は、樹冠投影の外縁を結んだ土地の面積に、2.0を乗じて得た数値を緑地面積として算定する。

(8) 接道緑化に対する割増し

接道部における緑化については、(1)から(5)までの基準により算出した面積に、1.2を乗じて得た数値を緑地面積として算定する。ただし、残存緑地に対する割増しとの併用はできない。

(9) 歩道状空地緑地帯

地区計画により指定された道路側の壁面の位置の制限した部分を、前面道路と段差を生じることなく歩道状空地として整備しそれに面して連続した中・高木（樹下を人が通行できるもの）を整備した場合、また、地区施設としている歩行者通路沿いに連続した

中・高木による緑化を整備した場合は、其々の歩道状空地部分及び通路部分の面積を緑地面積として算定する。

(10) 史跡及び歴史的建造物等の保存

地域の歴史性をまちづくりに活かすため、史跡及び歴史的建造物を保存・維持・活用する場合は、その部分を敷地面積から除外する。

附 則（平成16年4月28日 16千ま地区発第6号）

この運用基準は、紀尾井町地区地区計画の都市計画決定告示日から施行する。

附 則（平成22年4月20日 22千ま都計発第4号）

この運用基準は、平成22年4月20日から施行する。