

## 資料 1-3①

東京都市計画地区計画の変更（千代田区決定）（素案）

都市計画二番町地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	二番町地区地区計画
	位 置 ※	千代田区二番町 地内
	面 積 ※	約 10.6ha
	地区計画の目標	<p>二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・業務施設が共存する緑に包まれた良好な市街地を形成するために、次のような目標を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の高さの最高限度、用途や形態・意匠を制限することで、中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全を図る。</li> <li>・ 空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりと潤いのある住環境を形成する。</li> <li>・ 多様な住宅供給を誘導するとともに、住宅用途の維持及び定住を図ることで、活力ある地域社会を維持・創出する。</li> <li>・ 魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出する。</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>本地区全体では、住宅、商業・業務施設が共存した複合市街地の形成を図る。地区特性に応じて3つの地区に区分し、適正かつ良好な土地利用の推進を図る。</p> <p>&lt; A 地区 &gt; 建築物の高さなど、街並みに配慮し、良好な住環境を積極的に維持・創出する。また、住宅を中心とした中層市街地の形成を図る。</p> <p>&lt; B 地区 &gt; 良好な住環境に配慮しつつ、商業・業務施設と共存・調和した中高層市街地の形成を図る。</p> <p>&lt; C 地区 &gt; 日本テレビ通りを軸として、業務・商業施設や住宅が共存・調和する活気とやすらぎのある中高層市街地の形成を図る。</p>
	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、一定規模以上の敷地の接道部分については、緑の確保や保水性舗装等により、快適で安全な歩行者空間を創出する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の高さの制限に加えて建築基準法第 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。</li> <li>2. 都心の居住形態に留意した多様な住宅の供給を目指す。</li> <li>3. 街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導する。</li> <li>4. 緑化のルールを定めることにより緑豊かな潤いある街並みを創出する。</li> <li>5. 道路の円滑・安全な通行を妨げることのないよう、建築物の敷地に一時駐車スペースの設置に努める。</li> </ol>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		区分面積	約 2.4ha	約 6.5ha	約 1.7ha
		建築物等の用途の制限※	<p>1 次の各号の全てに該当する共同住宅の用途に供する建築物で、1の住戸の床面積が40㎡以上のものの床面積の合計が当該建築物における住宅の用途に供する部分の床面積(共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積を除く。)の合計の3分の1未満となる建築物は建築してはならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 当該建築物の階数が4以上であるもの。</p> <p>(2) 1の住戸の床面積が30㎡以下のものの住戸数が10以上であるもの。</p> <p>(3) 住戸数が20以上であるもの。</p> <p>2 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(第3号の用途に供する建築物で、その敷地が日本テレビ通りに接し、かつ、沿道の賑わいの創出に資するものであって環境を害しないものは除く。)は建築してはならない。</p> <p>3 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。</p> <p>4 第1項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合しない建築物(以下「既存建築物」という。)を建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第62条に基づく建替え決議を経て建替えをする場合であって、建替え後の総住戸数が既存建築物の総住戸数以下の場合には適用しない。</p>		
壁面の位置の制限	<p>1 1,000㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁またはこれに代わる柱(以下この項において「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離を2m以上とする。</p> <p>2 2,000㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を2m以上とする。</p> <p>3 前二項について、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りではない。</p>				

	<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>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は、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。以下この項において「建築物の高さ」という。）の最高限度は30mとする。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物又は1,000㎡以上の敷地に建築する建築物については、建築物の高さの最高限度は40mとする。</p> <p>3 前各項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合していないものについて、現に存する建築物と同等の規模、配置で建築物の敷地として使用される場合、現に存する建築物の高さを高さの最高限度とする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は50mとする。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物については、建築物の高さの最高限度は60mとする。</p> <p>3 前各項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合していないものについて、現に存する建築物と同等の規模、配置で建築物の敷地として使用される場合、現に存する建築物の高さを高さの最高限度とする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は60mとする。</p>
	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>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、景観風致を損ねるものは設置してはならない。</p> <p>2 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市環境の形成に資するものとする。</p> <p>3 壁面の位置の制限の項の第1項に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域における舗装の仕上げは、保水性等の環境に配慮した仕上げとする。</p> <p>4 建築物の屋上に設ける目隠し、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもので、建築物の高さの最高限度に4mを加えた線を超えるものは設置してはならない。ただし、土地利用上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。</p>		

	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限の項の第1項に定められた壁面後退区域においては、門、柵、塀等の交通の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1)道路境界線に沿って設ける車止め、樹木で歩行者の通行に配慮したもの。</p> <p>(2)道路境界線からの距離が1mを超える部分に設ける花壇等の緑化施設。</p> <p>(3)電線地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの。</p>
	建築物の緑化率の最低限度	<p>500㎡以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りではない。</p> <p>(1) 10分の2.5</p> <p>(2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）別表第2及び第4に規定する部分の面積（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第40条に基づいて算出したもの。）の敷地面積に対する割合</p>

計画区域と地区の区分については計画図表示のとおり

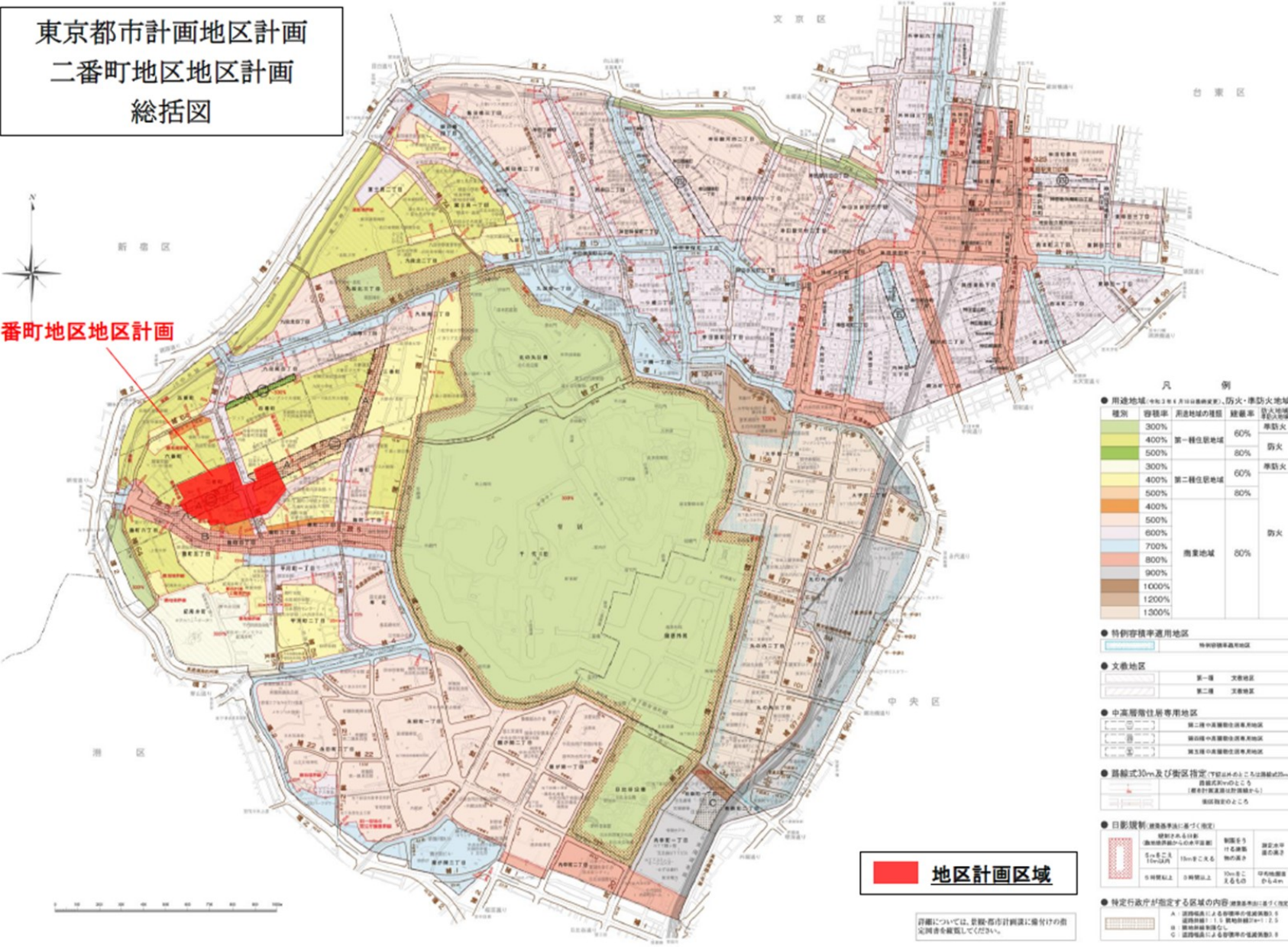
※知事協議事項

理由：二番町D地区地区計画の決定に伴い、当該区域を除くため地区計画を変更する。

# 東京都市計画地区計画 二番町地区地区計画 総括図



二番町地区地区計画



**地区計画区域**

詳細については、附録「都市計画課に備付の指定図面を参照してください。」

- 凡 例
- | 種別      | 容積率   | 用途地域の種別 | 建築率 | 防火地域 |
|---------|-------|---------|-----|------|
| 第一種住居地域 | 300%  | 第一種住居地域 | 60% | 防火   |
|         | 400%  |         | 80% |      |
| 第二種住居地域 | 300%  | 第二種住居地域 | 60% | 防火   |
|         | 400%  |         | 80% |      |
| 商業地域    | 500%  | 商業地域    | 80% | 防火   |
|         | 400%  |         |     |      |
|         | 600%  |         |     |      |
|         | 700%  |         |     |      |
|         | 800%  |         |     |      |
|         | 900%  |         |     |      |
|         | 1000% |         |     |      |
|         | 1200% |         |     |      |
|         | 1000% |         |     |      |
|         | 1300% |         |     |      |
- 特例容積率適用地区
 

特例容積率適用地区
-----------
  - 文教地区
 

第一種 文教地区
第二種 文教地区
  - 中高層住宅専用地区
 

第二種中高層住宅専用地区
第三種中高層住宅専用地区
第五種中高層住宅専用地区
  - 道路幅30m及び街区指定(街区幅の1/2以上は道路幅の1/2以上)
 

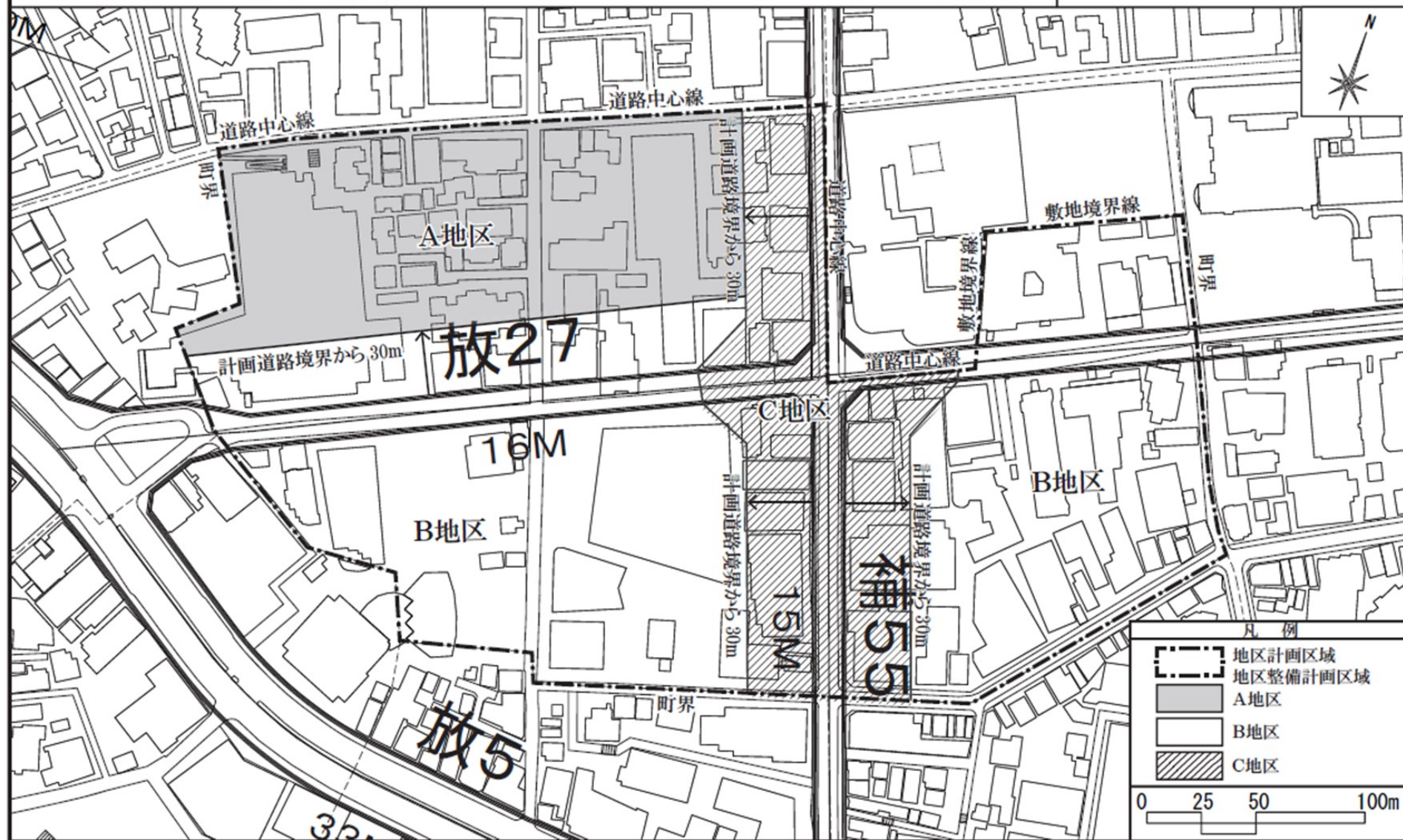
道路幅30m以上の街区	街区幅の1/2以上は道路幅の1/2以上
街区幅の1/2以上は道路幅の1/2以上	街区幅の1/2以上は道路幅の1/2以上
  - 日影規制(建築物高さに基づく規制)
 

建築物高さ	制限高さ	日影規制
15m以下	15m以下	日影規制なし
15m以上	20m以下	日影規制あり
20m以上	25m以下	日影規制あり
  - 特定行政庁が指定する区域の内容(建築基準法に基づき)
 

A: 建築基準法による容積率の制限(第11条)
B: 建築基準法による容積率の制限(第12条)
C: 建築基準法による容積率の制限(第13条)

東京都市計画地区計画  
二番町地区地区計画 計画図

(千代田区決定)



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の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）「MMT利許第04-102号」「4都市基交測第81号」「4都市基街都第184号、令和4年8月30日」