

## 令和4年度第5回 千代田区都市計画審議会

東京都市計画地区計画 二番町地区地区計画の変更  
(千代田区決定)

資料 総括図 …P. 1

計画書 …P. 2～6

計画図 …P. 7～9

変更概要 …P. 10～14

理由書 …P. 15

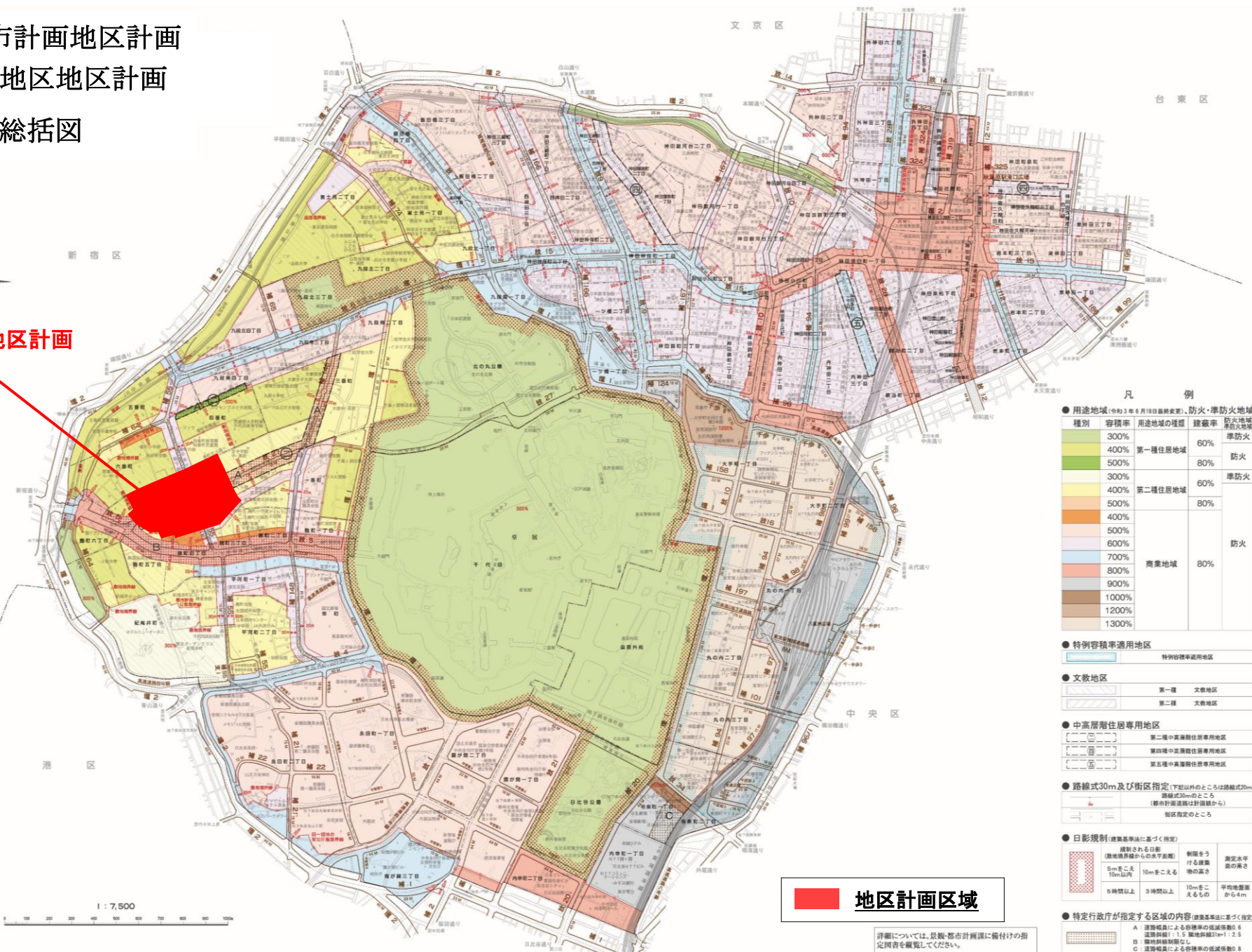
(案)

# 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



1 : 7,500

**地区計画区域**

詳細については、景観・都市計画課に備付けの指定図書を閲覧してください。

- 凡例
- 用途地域(令和3年6月18日最終変更)、防火・準防火地域
 

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

特別容積率適用地区
-----------
  - 文教地区
 

第一種 文教地区
第二種 文教地区
  - 中高層住居専用地区
 

第二種中高層住居専用地区
第四種中高層住居専用地区
第五種中高層住居専用地区
  - 路線式30m及び街区指定(下記以外のところは路線式20m)
 

路線式30mのところ	街区指定のところ
(都市計画道路は計画線から)	街区指定のところ
  - 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	測定水平面の高さ
5mをこえ10m以内	10mをこえる	10mをこえるもの
5時間以上	3時間以上	平均地盤面から4m
  - 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)
 

A 道路幅員による容積率の低減係数0.6
B 道路幅員1.5 敷地線1m:1.2.5
C 道路幅員による容積率の低減係数0.8

## (案)

東京都市計画地区計画の変更（千代田区決定）  
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 12.1ha
	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、ゆとりとうるお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 区域の整備	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4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> <p>&lt; D地区 &gt; 地下鉄麴町駅直近のエリアを活かし、地域活力を支える企業やオフィスワーカー・来訪者、地域生活を営む地域住民や学生など多様な主体が活動・交流する、新たな「文化発信・交流のエリア」の核となる駅前拠点を創出するために土地利用の転換を行い、地域の歴史を継承し、まち・人・産業・文化を育み成長を促す機能の導入を図る。</p>
	公共施設等の整備の方針	<p>&lt; 地区全体 &gt; 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。</p> <p>&lt; D地区 &gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 区域内の安全で快適な歩行者ネットワークの形成のため、屋内の歩行者通路及び区域内を通り抜ける地区内通路を整備する。</li> <li>2. 日本テレビ通りと番町文人通りが交わるエリアでは、憩いやうるおいをもたらす広場や緑地などで構成された、地域交流を促す2500㎡規模の広場を確保する。</li> <li>3. 道路の無電柱化を推進するとともに、番町中央通りを拡幅整備し車両動線を双方向化することで周辺住宅市街地への車両の流入を抑制するなど、歩行者の安全性に配慮した道路空間を整備する。</li> <li>4. 地域の玄関口として、麴町駅を中心に駅とまちが一体となったまちづくりを推進するため、改札口から地上へのバリアフリールートを確保する駅前プラザ及び交通結節機能を強化する地域交通広場を整備する。</li> <li>5. 地区東側の住宅市街地に面したエリアでは、駅前拠点と周辺住宅市街地環境の共存・調和を図るため緑地空間を設ける。</li> </ol>

## (案)

備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>&lt; A・B・C地区 &gt;</p> <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うお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はないよう、建築物の敷地に一時駐車スペースの設置に努める。</li> </ol> <p>&lt; D地区 &gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地域交流を促す広場に面して、地域交流拠点となるエリアマネジメント拠点施設を設置する。広場では地域のまちづくりの担い手となるエリアマネジメント組織等により、地域イベント等の交流活動を行うなど、オフィスワーカー、来訪者、施設利用者、地域住民など地域関係者の交流を促し、コミュニティの醸成とともにまちの魅力の向上を図る。</li> <li>2. 日本テレビ通り沿道は、まちに活力と彩りを与え地域生活をサポートする商業や業務機能によって構成することとし、地下および低層部分には賑わいを創出するため商業機能を配置する。</li> <li>3. 幹線道路沿道は高度利用、住宅市街地側には緑やオープンスペースなどの緩衝空間を設け、周辺住宅市街地と調和するメリハリのある都市空間を創出するため、建築物の高さの最高限度を定める。</li> <li>4. 地区内及び地区周辺と調和した景観と、建物相互の配置、意匠、壁面の位置及び低層部・中層部・高層部のスカイライン等の形成に配慮する。</li> </ol>					
	再開発等促進区	位置	千代田区二番町地内				
	面積	約 1.5ha					
	土地利用に関する基本方針 ※	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地下鉄と、バスや自転車などの短距離交通手段等との円滑な乗換えを可能とする交通拠点の整備を図る。</li> <li>2. 安全で快適な歩行者空間を整備し、麴町駅と一体となった歩行者を中心としたまちづくりを行う。</li> <li>3. 駅前かつ大規模敷地にふさわしい都市機能の強化、広場の整備による居住・商業・業務環境のさらなる向上を目指し、土地の合理的な高度利用を図る。</li> <li>4. 文化発信交流機能、交通結節機能、商業・業務・生活支援機能、防災機能を集積させ、駅前拠点として利便性の高い活力ある市街地の形成を図る。</li> <li>5. 駅前拠点形成のための高度利用と周辺住宅地に配慮したメリハリある市街地の形成を図るため、日本テレビ通り沿道でオープンスペース・エリアマネジメント拠点施設・交通結節機能の整備と合わせて高度利用を図るエリアをD-1地区、住宅市街地に面し住環境に配慮した緑地の整備などを行うエリアをD-2地区とし、それぞれの特性に応じた用途、形態制限を行う。</li> </ol>					
	主要な公共施設の配置及び規模 ※	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		広場	広場 1 号 (駅前プラザ)	—	—	約 1, 250 m <sup>2</sup>	新設 (面積は 1 階・地下 1 階・地下 2 階の合計)
			広場 2-1 号 (交流広場)	—	—	約 1, 850 m <sup>2</sup>	新設 (エリアマネジメント拠点施設を除く)
			広場 2-2 号 (緑地広場)	—	—	約 650 m <sup>2</sup>	新設 (広場 2-1 号と併せて約 2, 500 m <sup>2</sup> 確保)
			地域交通広場	—	—	約 1, 000 m <sup>2</sup>	新設

## (案)

		その他の公共空地	歩道状空地1号	6 m	約80 m	—	新設	
			歩道状空地2号	4 m	約140 m	—	新設	
			歩道状空地3号	4 m	約50 m	—	新設	
			歩行者通路1号	4 m	約50 m	—	新設(地下)	
地区整備計画	位置		千代田区二番町 地内					
	面積		約12.1ha					
	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	緑地	—	—	約150 m <sup>2</sup>	新設(車路部分を除く)
			地区内通路	5 m	約140 m	—	新設	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D-1地区	D-2地区
			面積	約2.4ha	約6.5ha	約1.7ha	約1.0ha	約0.5ha
		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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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て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>					
		建築物の容積率の最高限度 ※	—				<p>10分の70</p> <p>ただし、10分の0.2以上をエリアマネジメント拠点施設とするものとし、計画図2のとおり地下鉄接続通路(既存)の拡幅整備を行わない場合は10分の12を減じる。</p>	
		壁面の位置の制限	<p>1 1,000 m<sup>2</sup>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2 m以上とする。</p> <p>2 2,000 m<sup>2</sup>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2 m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>建築物の外壁等は、計画図3に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次に該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>1 歩行者の安全性及び快適性を高めるために歩道状空地上部に設ける庇</p> <p>2 交通結節機能強化に資する地域交通広場に設ける停留所の上屋</p>	

(案)

		建築物等の高さの 最高限度	<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㎡以上の建築物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>1 建築物の高さの最高限度は90mとする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は60mとする。</p>
--	--	------------------	--	--	------------------------------	------------------------------	------------------------------

(案)

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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。 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。 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高さが4mを超えるものは設置してはならない。ただし、区長が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。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	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。 (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。 (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。 (3)電線地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの
建築物の緑化率の最低限度	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。 (1) 10分の2.5 (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

(※知事協議事項)

地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示の通り。

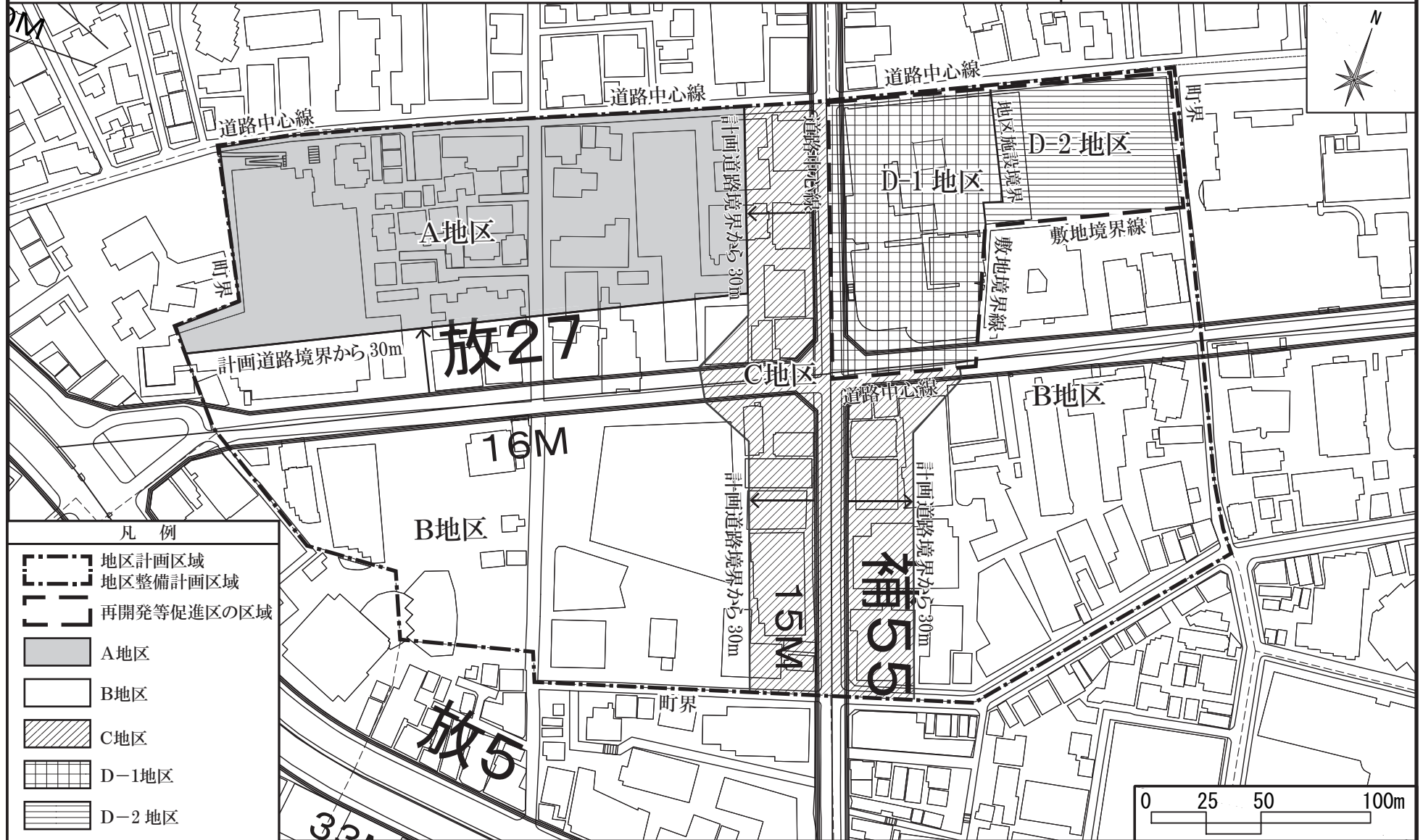
理由：二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・業務施設が共存・調和する緑に包まれた良好な市街地を形成するとともに、市街地更新にあわせて、都市機能の強化、広場の整備により居住、業務環境のさらなる向上をめざした土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図るため、二番町地区地区計画を変更する。

(案)

東京都市計画地区計画

二番町地区地区計画 計画図 1

(千代田区決定)



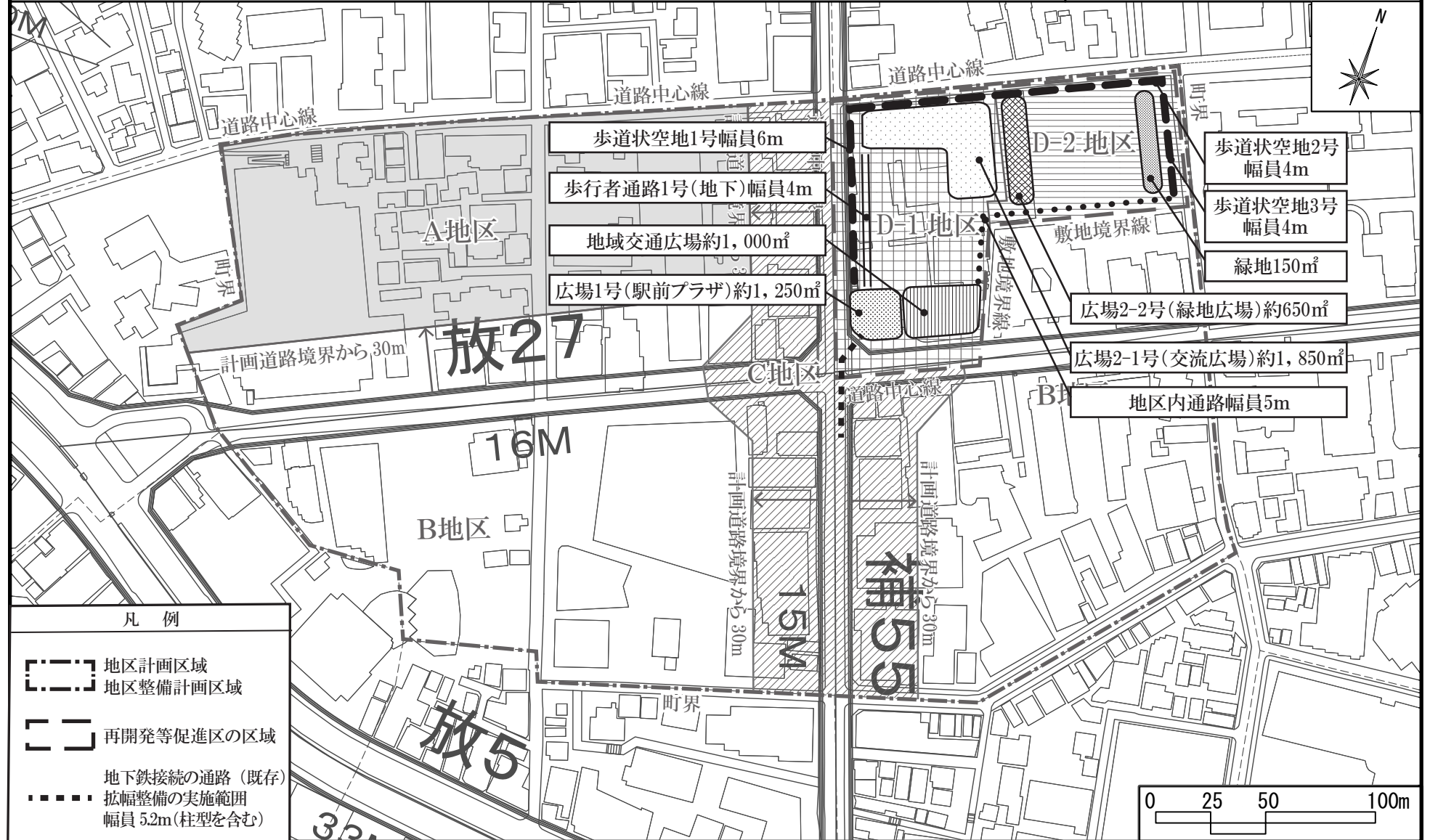
この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）「MMT利許第04-102号」「4都市基交測第81号」「4都市基街都第184号、令和4年8月30日」



東京都市計画地区計画

二番町地区地区計画 計画図2

(千代田区決定)

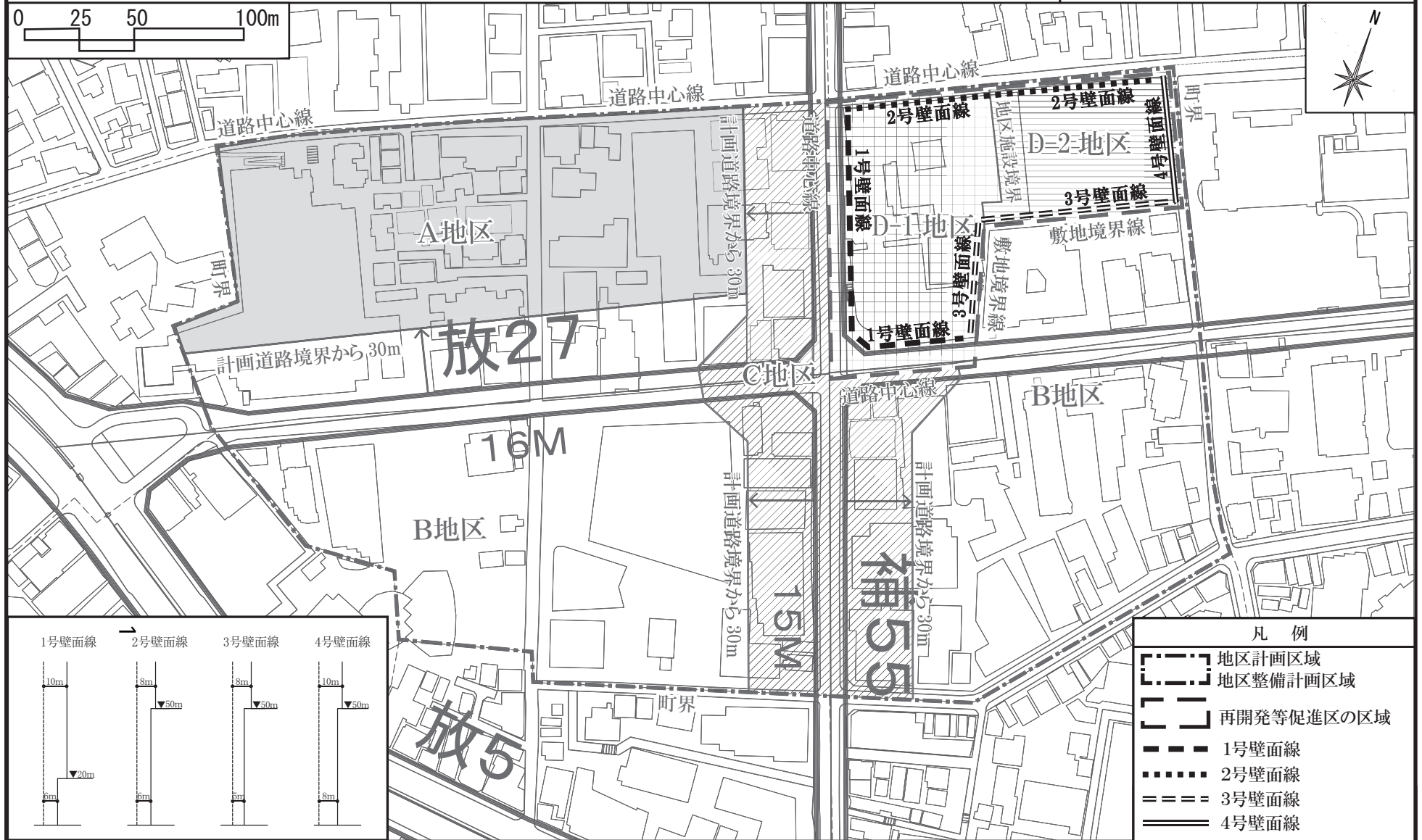


この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)「MMT利許第04-102号」「4都市基交測第81号」「4都市基街都第184号、令和4年8月30日」

東京都市計画地区計画

二番町地区地区計画 計画図3

(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」

		旧	新	
名称		二番町地区地区計画		摘要
位置※		千代田区二番町 地内		
面積※		約 12.1ha		
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>	<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<u>3つの地区</u>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>	<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<u>4つの地区</u>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> <p>&lt; D地区 &gt;<u>地下鉄麴町駅直近のエリアを活かし、地域活力を支える企業やオフィスワーカー・来訪者、地域生活を営む地域住民や学生など多様な主体が活動・交流する、新たな「文化発信・交流のエリア」の核となる駅前拠点</u>を創出するために土地利用の転換を行い、地域の歴史を継承し、まち・人・産業・文化を育み成長を促す機能の導入を図る。</p>	記載事項の変更・追加
	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。		記載事項の削除
	公共施設等の整備の方針		<p>&lt;地区全体 &gt; 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。</p> <p>&lt; D地区 &gt; <u>1. 区域内の安全で快適な歩行者ネットワークの形成のため、屋内の歩行者通路及び区域内を通り抜ける地区内通路を整備する。</u></p> <p><u>2. 日本テレビ通りと番町文人通りが交わるエリアでは、憩いやうるおいをもたらす広場や緑地などで構成された、地域交流を促す 2500 m<sup>2</sup>規模の広場を確保する。</u></p> <p><u>3. 道路の無電柱化を推進するとともに、番町中央通りを拡幅整備し車両動線を双方向化することで周辺住宅市街地への車両の流入を抑制するなど、歩行者の安全性に配慮した道路空間を整備する。</u></p> <p><u>4. 地域の玄関口として、麴町駅を中心に駅とまちが一体となったまちづくりを推進するため、改札口から地上へのバリアフリールート</u>を確保する駅前プラザ及び交通結節機能を強化する地域交通広場を整備する。</p> <p><u>5. 地区東側の住宅市街地に面したエリアでは、駅前拠点と周辺住宅市街地環境の共存・調和を図るため緑地空間</u>を設ける。</p>	記載事項の追加

<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>&lt;A・B・C地区&gt;</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>3. 街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>&lt;D地区&gt;</p> <p>1. 地域交流を促す広場に面して、地域交流拠点となるエリアマネジメント拠点施設を設置する。広場では地域のまちづくりの担い手となるエリアマネジメント組織等により、地域イベント等の交流活動を行うなど、オフィスワーカー、来訪者、施設利用者、地域住民など地域関係者の交流を促し、コミュニティの醸成とともにまちの魅力の向上を図る。</p> <p>2. 日本テレビ通り沿道は、まちに活力と彩りを与え地域生活をサポートする商業や業務機能によって構成することとし、地下および低層部分には賑わいを創出するため商業機能を配置する。</p> <p>3. 幹線道路沿道は高度利用、住宅市街地側には緑やオープンスペースなどの緩衝空間を設け、周辺住宅市街地と調和するメリハリのある都市空間を創出するため、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>4. 地区内及び地区周辺と調和した景観と、建物相互の配置、意匠、壁面の位置及び低層部・中層部・高層部のスカイライン等の形成に配慮する。</p>	<p>記載事項の追加</p>																																																
<p>再開発等促進区</p>	<p>位置</p>	<p>千代田区二番町地内</p>	<p>記載事項の追加</p>																																																
<p>面積</p>	<p></p>	<p>約1.5ha</p>	<p></p>																																																
<p>土地利用に関する方針※</p>	<p></p>	<p>1. 地下鉄と、バスや自転車などの短距離交通手段等との円滑な乗換えを可能とする交通拠点の整備を図る。</p> <p>2. 安全で快適な歩行者空間を整備し、麴町駅と一体となった歩行者を中心としたまちづくりを行う。</p> <p>3. 駅前かつ大規模敷地にふさわしい都市機能の強化、広場の整備による居住・商業・業務環境のさらなる向上を目指し、土地の合理的な高度利用を図る。</p> <p>4. 文化発信交流機能、交通結節機能、商業・業務・生活支援機能、防災機能を集積させ、駅前拠点として利便性の高い活力ある市街地の形成を図る。</p> <p>5. 駅前拠点形成のための高度利用と周辺住宅地に配慮したメリハリある市街地の形成を図るため、日本テレビ通り沿道でオープンスペース・エリアマネジメント拠点施設・交通結節機能の整備と合わせて高度利用を図るエリアをD-1地区、住宅市街地に面し住環境に配慮した緑地の整備などを行うエリアをD-2地区とし、それぞれの特性に応じた用途、形態制限を行う。</p>	<p>記載事項の追加</p>																																																
<p>主要な公共施設の配置及び規模※</p>	<p></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>面積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">広場</td> <td>広場1号 (駅前プラザ)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>約1,250㎡</td> <td>新設(面積は1階・地下1階・地下2階の合計)</td> </tr> <tr> <td>広場2-1号 (交流広場)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>約1,850㎡</td> <td>新設(エリアマネジメント拠点施設を除く)</td> </tr> <tr> <td>広場2-2号 (緑地広場)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>約650㎡</td> <td>新設(広場2-1号と合わせて約2,500㎡確保)</td> </tr> <tr> <td>地域交通広場</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>約1,000㎡</td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">その他の公共空地</td> <td>歩道状空地1号</td> <td>6m</td> <td>約80m</td> <td>—</td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td>歩道状空地2号</td> <td>4m</td> <td>約140m</td> <td>—</td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td>歩道状空地3号</td> <td>4m</td> <td>約50m</td> <td>—</td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td>歩行者通路1号</td> <td>4m</td> <td>約50m</td> <td>—</td> <td>新設(地下)</td> </tr> </tbody> </table>	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	広場	広場1号 (駅前プラザ)	—	—	約1,250㎡	新設(面積は1階・地下1階・地下2階の合計)	広場2-1号 (交流広場)	—	—	約1,850㎡	新設(エリアマネジメント拠点施設を除く)	広場2-2号 (緑地広場)	—	—	約650㎡	新設(広場2-1号と合わせて約2,500㎡確保)	地域交通広場	—	—	約1,000㎡	新設	その他の公共空地	歩道状空地1号	6m	約80m	—	新設	歩道状空地2号	4m	約140m	—	新設	歩道状空地3号	4m	約50m	—	新設	歩行者通路1号	4m	約50m	—	新設(地下)	<p>記載事項の追加</p>
種類	名称	幅員	延長	面積	備考																																														
広場	広場1号 (駅前プラザ)	—	—	約1,250㎡	新設(面積は1階・地下1階・地下2階の合計)																																														
	広場2-1号 (交流広場)	—	—	約1,850㎡	新設(エリアマネジメント拠点施設を除く)																																														
	広場2-2号 (緑地広場)	—	—	約650㎡	新設(広場2-1号と合わせて約2,500㎡確保)																																														
	地域交通広場	—	—	約1,000㎡	新設																																														
その他の公共空地	歩道状空地1号	6m	約80m	—	新設																																														
	歩道状空地2号	4m	約140m	—	新設																																														
	歩道状空地3号	4m	約50m	—	新設																																														
	歩行者通路1号	4m	約50m	—	新設(地下)																																														

地区整備計画	位置	千代田区二番町 地内								記載事項の追加	
	面積	約 12.1ha									
	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	緑地	二	二	約 1 5 0 m <sup>2</sup>	新設（車路部分を除く）	
						地区内通路	5 m	約 1 2 0 m	二	新設	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区	D-1地区	D-2地区	変更・追加の設定区域の追加
		面積	約 2.4ha	約 7.3ha	約 2.4ha	約 2.4ha	約 6.5ha	約 1.7ha	約 1.0ha	約 0.5ha	
	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>					<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>				
建築物の容積率の最高限度						10分の70 ただし、10分の0.2以上をエリアマネジメント拠点施設とするものとし、計画図2のとおり地下鉄接続通路(既存)の拡幅整備を行わない場合は10分の12を減じる。					
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>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>建築物の外壁等は、計画図3に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次に該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>1 歩行者の安全性及び快適性を高めるために歩道状空地上部に設ける庇</p> <p>2 交通結節機能強化に資する地域交通広場に設ける停留所の上屋</p>

建築物等の高さの最高限度	<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>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>1 建築物の高さの最高限度は90mとする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は60mとする。</p>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<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られたものはこの限りではない。</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られたものはこの限りではない。</p>							

記載事項の追加

	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>	<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>	<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>	

(※知事協議事項)

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画 地区計画 二番町地区 地区計画 (千代田区決定)

### 2 理由

本地区は、「都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年 9 月）」において、中核広域拠点域の四谷・市谷・番町に位置付けられ、駅周辺や幹線道路沿道の建築物の更新が進み、商業、業務、宿泊、文化、教育、居住などの機能が集積し、緑豊かで魅力的な外堀通り沿いの景観と調和したにぎわいある拠点の形成などを誘導するとされている。

また、「千代田区都市計画マスタープラン（令和 3 年 5 月）」および「千代田区まちづくりグランドデザイン（平成 15 年 5 月）」において、文化発信・交流のエリア、事業・土地利用転換の波及効果を活かしたまちづくりを検討するエリアとして、落ち着いた住環境と業務空間が共存・調和し、誰もが住み続けられるまちという将来像が示されている。

これらを踏まえ、地域の動きとして本地区を含む日本テレビ通り沿道地域において、「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」の中で地域の課題が検討され、地下鉄麴町駅番町口のバリアフリー化を始めとする歩行者環境の改善や地域交流の拠点となる広場等の整備が求められている。

今般、本地区の区域の一部において、大規模敷地や駅出入口近接の開発計画の特徴を活かした「駅前拠点の形成」や「街区公園規模の広場の確保」を図るとともに、都市機能の更新と土地の合理的かつ健全な高度利用を促進するため、新たに地区を区分し D 地区を設定し再開発等促進区を定めることとしたので、二番町地区地区計画を変更するものである。