

六番町偶数番地地区の まちづくりについて

令和5年3月30日
地域まちづくり課

案内図(現況)



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%	準防火
	400%		80%	防火
	500%			
第二種住居地域	300%	第二種住居地域	60%	準防火
	400%		80%	
商業地域	500%	商業地域	80%	防火
	400%			
	500%			
	600%			
	700%			
	800%			
	900%			
	1000%			
	1200%			
	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

現況

地区北側



地区南側



これまでの経緯

H30年3月

- 地元有志より区に地区計画の案の提出

R1年度

- 意見交換会の開催(3回)
- 土地建物所有者へのアンケートの実施
- まちづくりニュースの発行(5回)

R2年度

- マンション及び事務所へのヒアリングの実施
- まちづくりニュースの発行(3回)

R3年度

- 地区計画たたき台(案)についての土地建物所有者アンケートの実施
- マンションへのヒアリングの実施
- 意見交換会の開催(1回)
- まちづくりニュースの発行(3回)

R4年度

- 地区計画たたき台(修正版)に対する土地・建物所有者の意見の収集
- 意見交換会の開催(1回)
- マンションへのヒアリングの実施
- まちづくりニュースの発行(2回)

地区計画の目標

中高層の建築物を中心とした静かで落ち着いたたたずまいや歴史性を今後も継承し、住宅を中心に教育施設や商業・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、次の目標を設定

- 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、中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境及び教育環境を維持・保全
- 緑豊かな空間を創出し、ゆとりとうるおいのある街並みを形成
- 住宅用途の維持及び定住を図ることで、良好な地域社会を維持・創出

区域の整備・開発及び保全に関する方針

■土地利用の方針

B地区

教育環境及び隣接地の住環境に配慮しつつ、住宅を中心とした質の高い中高層市街地の形成を図る。

A地区

幹線道路沿道として、後背地における教育環境及び住環境に配慮した中高層市街地の形成を図る。

C地区

教育環境及び隣接地の住環境に配慮しつつ、住宅を中心とした質の高い中層市街地の形成を図る。

D地区

商業・業務施設と住宅の共存・調和した活気ある中高層市街地の形成を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

■ 地区施設の整備の方針

- 既存の道路を基本とし、一定規模以上の敷地の接道部分における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

■ 建築物等の整備の方針

- 建築物の高さの制限に加えて総合設計にも高さの最高限度を適用し、建築物の高さが整った良好な街並みを形成
- ワンルーム形式の集合住宅の集中を避け、定住を目的とした住宅を誘導
- 街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導
- 緑化のルールを定め、緑豊かなおいある街並みを創出

地区整備計画

■建築物等の用途の制限

以下の建築物の建築を禁止

<地区全体>

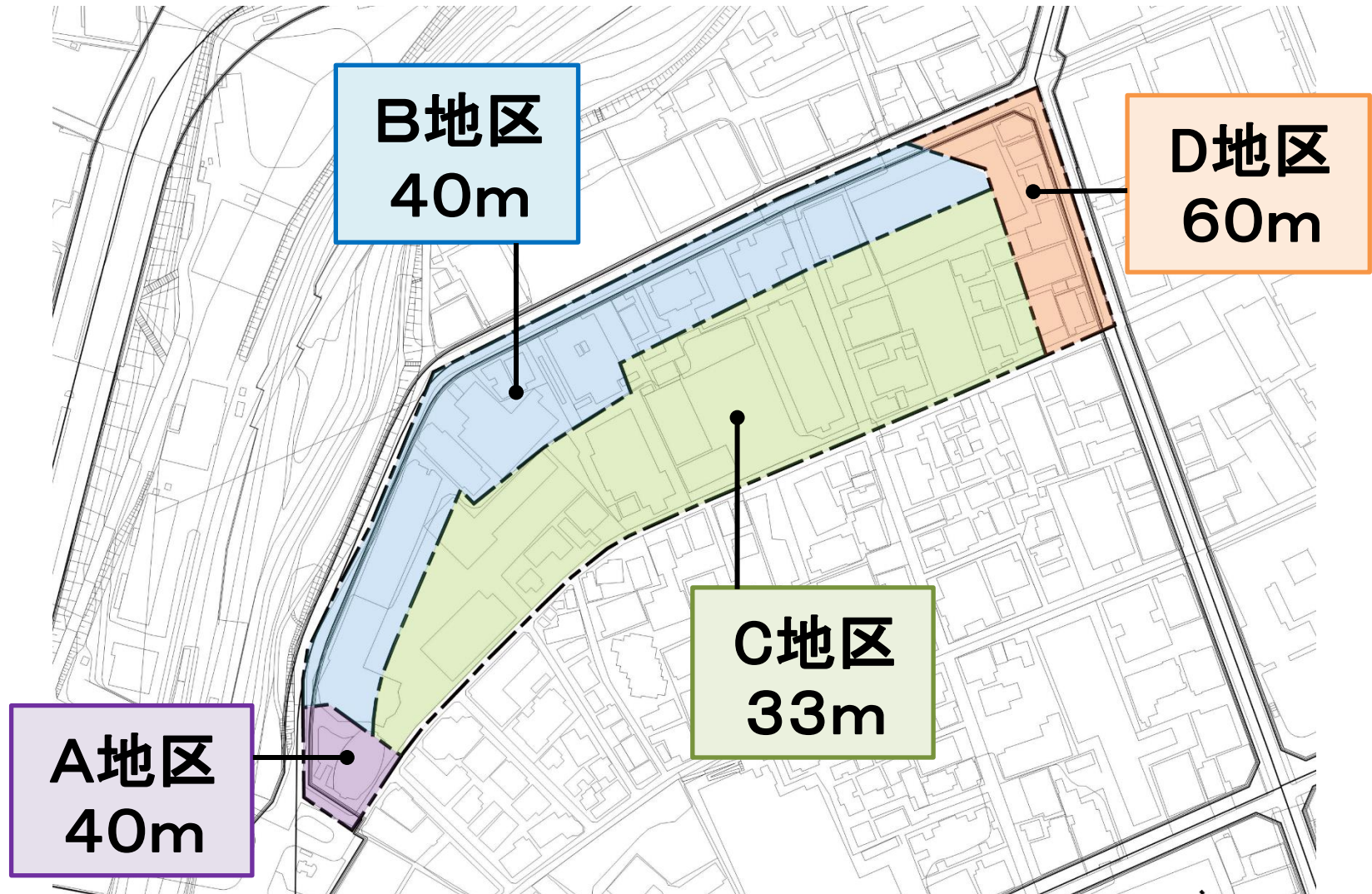
- 東京都文教地区建築条例に掲げる用途に供するもの
- 店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物

<B・C・D地区>

- (1)～(3)の全てに該当する共同住宅で、住戸面積 40m^2 以上の床面積が住宅床面積の合計の3分の1未満となるもの
 - (1)階数が4以上であるもの
 - (2)住戸の床面積 30m^2 以下のものの戸数が10以上であるもの
 - (3)住戸数が20以上であるもの

地区整備計画

■建築物等の高さの最高限度



地区整備計画

■ 建築物等の高さの最高限度

- 総合設計を用いる場合も同じ高さの最高限度を適用
- ただし、地震等天変地異により居住継続が不可能となり、やむを得ず分譲マンションを建て替える場合は、高さの最高限度の特例を適用
- 既存不適格建築物については、現状と同規模(※)の建替えが可能

※現状の建築物と同等の規模、配置で、高さは現状の高さ以下

地区整備計画

■建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

- 屋外広告物は、大きさと設置場所に留意。意匠は周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮
- 建築物及び工作物の形態・意匠は、千代田区景観まちづくり計画に適合。良好な都市景観の形成に資するもの

■建築物の緑化率の最低制限

- 500㎡以上の敷地の建築物の緑化率の最低限度は、次の数値のいずれか小さい方。ただし、区長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない
 - (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の敷地面積に対する割合

今後のスケジュール

地区計画素案の公告・縦覧



地区計画案の作成



地区計画案の公告・縦覧



都市計画審議会（審議）



都市計画決定