

令和5年度第2回 千代田区都市計画審議会

東京都市計画地区計画

六番町偶数番地地区地区計画の決定（千代田区決定）

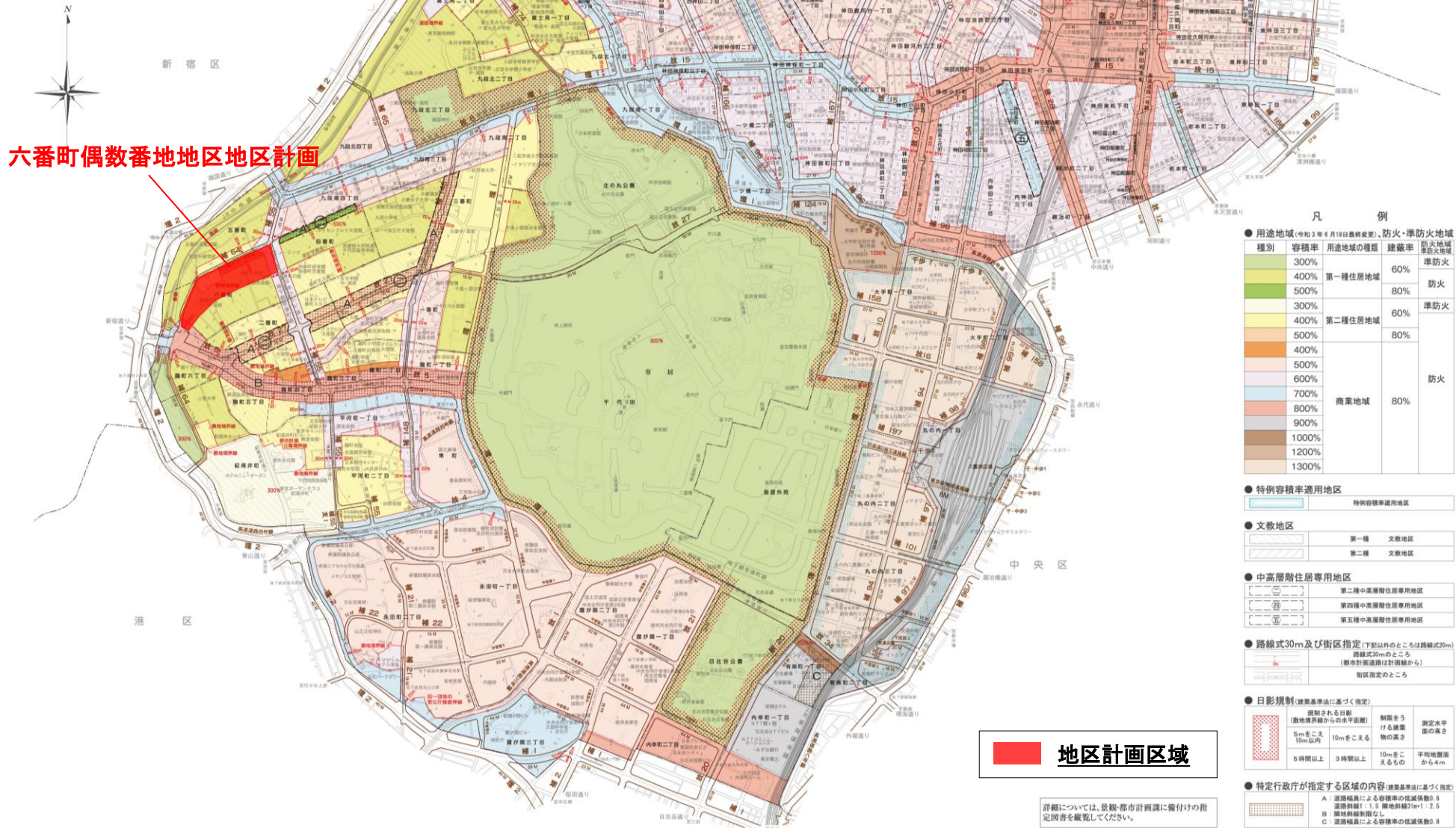
資料 総括図 …P.1

計画書 …P.2

計画図 …P.5

理由書 …P.6

東京都市計画地区計画 六番町偶数番地地区地区計画 総括図



六番町偶数番地地区地区計画

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	用途地域の種類	建蔽率	防火地域
第一種住居地域	300%	第一種住居地域	60%	準防火
	400%		防火	
	500%		80%	
第二種住居地域	300%	第二種住居地域	60%	準防火
	400%		防火	
	500%		80%	
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

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	第一種 文教地区
第二種 文教地区	第二種 文教地区
- 中高層階住居専用地区

第二種中高層階住居専用地区	第二種中高層階住居専用地区
第四種中高層階住居専用地区	第四種中高層階住居専用地区
第五種中高層階住居専用地区	第五種中高層階住居専用地区
- 路線式30m及び街区指定(街区以外のところは路線式20m)
路線式30mのところ
(都市計画道路は計画線から5m)
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)
5mを超え10m以内
5時間以上
10mを超え15m
3時間以上
制限をうける高さ
物の高さ
10mを超え15m
3時間以上
測定水平面の高さ
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
道路幅員1:1.5 隣地幅員1:2.5
B: 隣地斜線制限なし
C: 道路幅員による容積率の低減係数0.8

東京都市計画地区計画の決定（千代田区決定）

（案）

都市計画六番町偶数番地地区地区計画を次のように決定する。

名 称	六番町偶数番地地区地区計画	
位 置※	千代田区六番町地内	
面 積※	約5.2ha	
地区計画の目標	<p>六番町偶数番地地区は千代田区の北西部に位置し、江戸時代から屋敷地としての歴史をもち、また、地区内に2つの学校が立地する文教地区でもある。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、次のような目標を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の高さの最高限度、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の維持・保全を図る。 ・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・創出する。 ・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街並みを形成する。 	
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>本地区を4つの地区に区分し、それぞれの特性に応じて適正かつ良好な土地利用を誘導する。</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 良好な地域社会を維持・創出するため、災害による予測し得ない建て替えに配慮しつつ、建築物等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等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。 2 ワンルーム形式の集合住宅が集中することを避け、定住を目的とした住宅を供給するよう誘導する。 3 街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導する。 4 緑化のルールを定めることにより緑豊かなうるおいある街並みを創出する。

東地区整備計画	位置	千代田区六番町地内				
	面積	約5.2ha				
	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区
		面積	約0.2ha	約1.8ha	約2.7ha	約0.5ha
	建築物等に関する事項	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>			
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>75㎡とする。</p> <p>ただし、地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている75㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する75㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。</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40mとする。</p> <p>2 前項の規定は、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も適用する。</p> <p>3 第1項及び第2項の規定は、地区計画の決定の告示日</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は33mとする。</p> <p>2 前項の規定は、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も適用する。</p> <p>3 第1項及び第2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</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は60mとする。</p> <p>2 前項の規定は、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も適用する。</p>		

		<p>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>4 第1項及び第2項の規定は、災害により建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第3項に規定する専有部分が属する主要用途が共同住宅である一棟の建築物（以下この項において「区分所有共同住宅」という。）が全壊または半壊したことに起因して、建て替えを行う区分所有共同住宅であって、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適用しない。</p>	<p>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>4 第1項及び第2項の規定は、災害により区分所有共同住宅が全壊または半壊したことに起因して、建て替えを行う区分所有共同住宅であって、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適用しない。</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>(1) 屋外広告物は、大きさ及び設置場所に留意し、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。</p> <p>(2) 建築物及び工作物の形態及び意匠は、千代田区景観まちづくり計画に適合し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</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>		

(※知事協議事項)

[区域、地区の区分は、計画図表示のとおり]

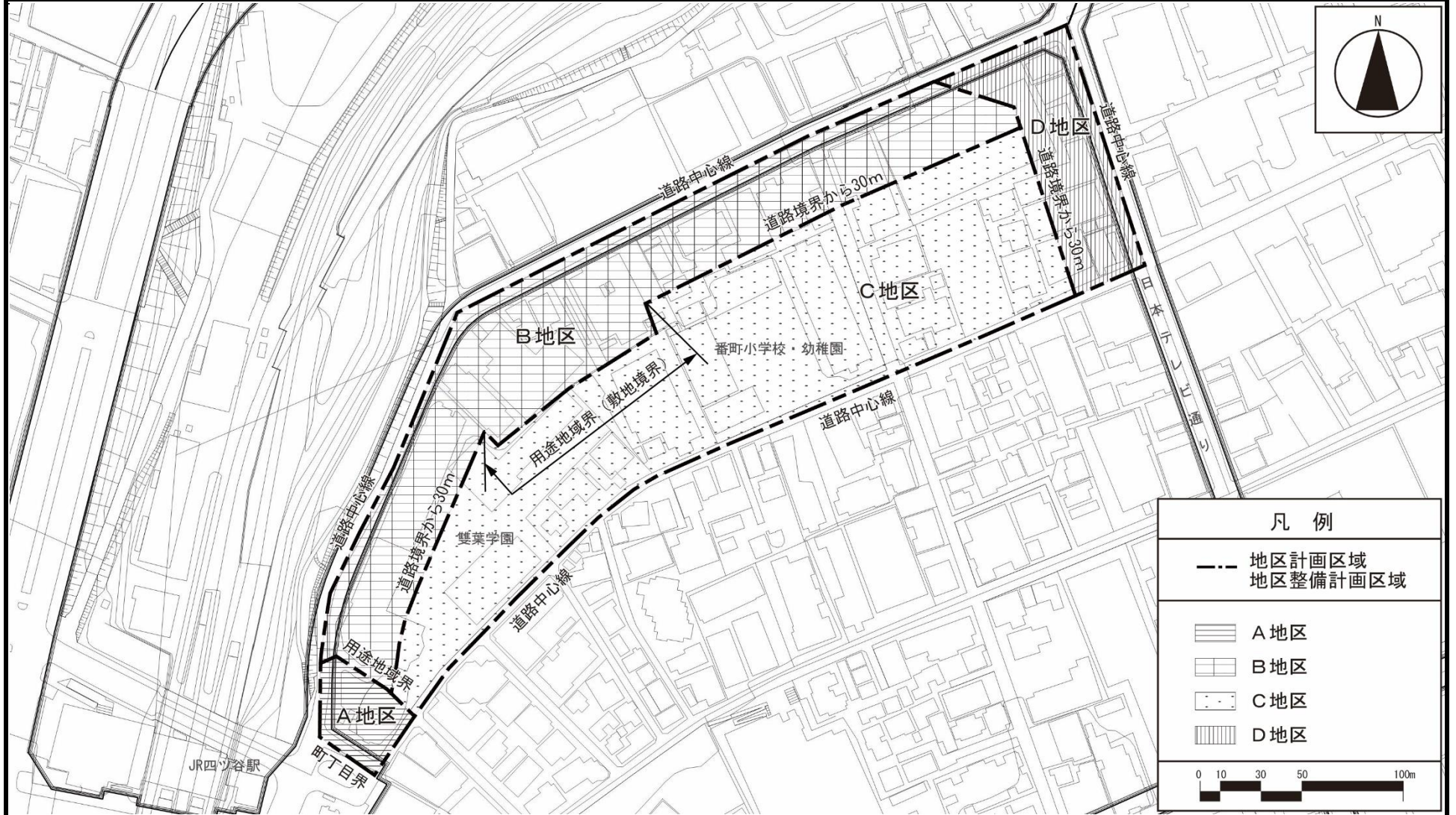
理由：中高層の建築物を中心とした静かで落ち着いたたたずまいや歴史性を今後も継承し、住宅を中心に教育施設や商業・業務施設が共存する緑に包まれた良好な市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画

六番町偶数番地地区地区計画 計画図

(千代田区決定)

(案)



この地図は、国土地理院長の承認 (MMT利許第04-102号) を得て、東京都地形図 (S=1:2,500) を使用 (4都市基交測第81号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 4都市基街都第185号、令和4年8月30日

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 六番町偶数番地地区 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。六番町の地区別方針では、中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心とした教育施設、商業・業務施設の調和・共存や空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心安らぐ住環境、美しい街並みを誘導・創出するとされている。

本地区では、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べく、地元住民有志により平成 29 年より地区計画策定に向けた検討が開始され、その後、地元提案を契機とし意見交換を重ねまちの将来像を共有してきた。

これらを踏まえ、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の形成を図るため、六番町偶数番地地区地区計画を決定するものである。