

〔平成１０年１０月１６日 都市計画決定 平成１６年３月１７日 都市計画変更 平成１６年６月２１日 都市計画変更（８月１日施行）〕

位 置	千代田区神田平河町、神田佐久間町二丁目、神田佐久間町三丁目、神田佐久間町四丁目、 神田佐久間河岸及び東神田三丁目 各地内
面 積	約１１．８ｈａ

地区計画の目標

本地区は、千代田区の東端に位置し、地区の南側には神田川が流れており、商業・業務機能と居住機能が共存した職住近接型の活力ある都市空間を形成してきた。しかしながら近年、業務床需要の増大や地価の高騰等によって、業務系床への転換が進行し、住宅床の喪失を招き、居住人口の減少は著しいものとなっている。

そこで健全な都市の発展に向け、土地の有効・高度利用により快適で魅力ある居住機能の確保・回復と都市機能の更新を誘導する。

また、連続的で一体性のある街並みを誘導しつつ道路と一体となった歩行者空間を確保し、個性豊かな都市空間の創出を目指す。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

本地区全体としては市街地の更新を促進することで防災性の向上を図り、安全で快適な住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地を目指すこととし、以下の八つの地区について各々の特性に応じた土地利用の方針を定める。

〔A地区〕 幹線道路沿道として、後背地における居住環境に配慮した、高層の商業・業務を主体とした複合市街地の形成を図る。

〔B地区〕 中高層階住居専用地区が指定されており、主に低中層階を商業・業務とし中層階から高層階にかけて住宅とする中高層複合市街地の形成を図る。

〔C地区〕 一定の容積率を超える部分について住宅等の用途に限定することで、住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を図る。

〔D地区〕 幹線道路沿道として後背地の居住環境に配慮しつつ、一定の容積率を超える部分について住宅等の用途に限定することで、住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を図る。

〔E地区〕 鉄道用地内における、良好な都市景観の形成を図る。

〔F地区〕 中高層階住居専用地区が指定されており、主に低中層階を商業・業務とし中層階から高層階にかけて住宅とする中高層複合市街地の形成を図るとともに、幅員の狭い道路のみに面する敷地においても、一層の土地の有効・高度利用により、ゆとりある歩行者空間、良好な居住環境の確保を誘導することで、住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を図る。

〔G地区〕 一定の容積率を超える部分について住宅等の用途に限定しつつ、一層の土地の有効・高度利用により、ゆとりある歩行者空間、良好な居住環境の確保を誘導することで、住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を図る。

〔H地区〕 A、B、C、D、E、F及びG地区との調和を図りながら、細街路整備に併せて住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を目指す。

地区施設の整備の方針

建築物の壁面の後退によって創出された部分を歩道状等に整備することにより、道路と一体となった安全でゆとりある空間を形成する。

建築物等の規制・誘導の方針

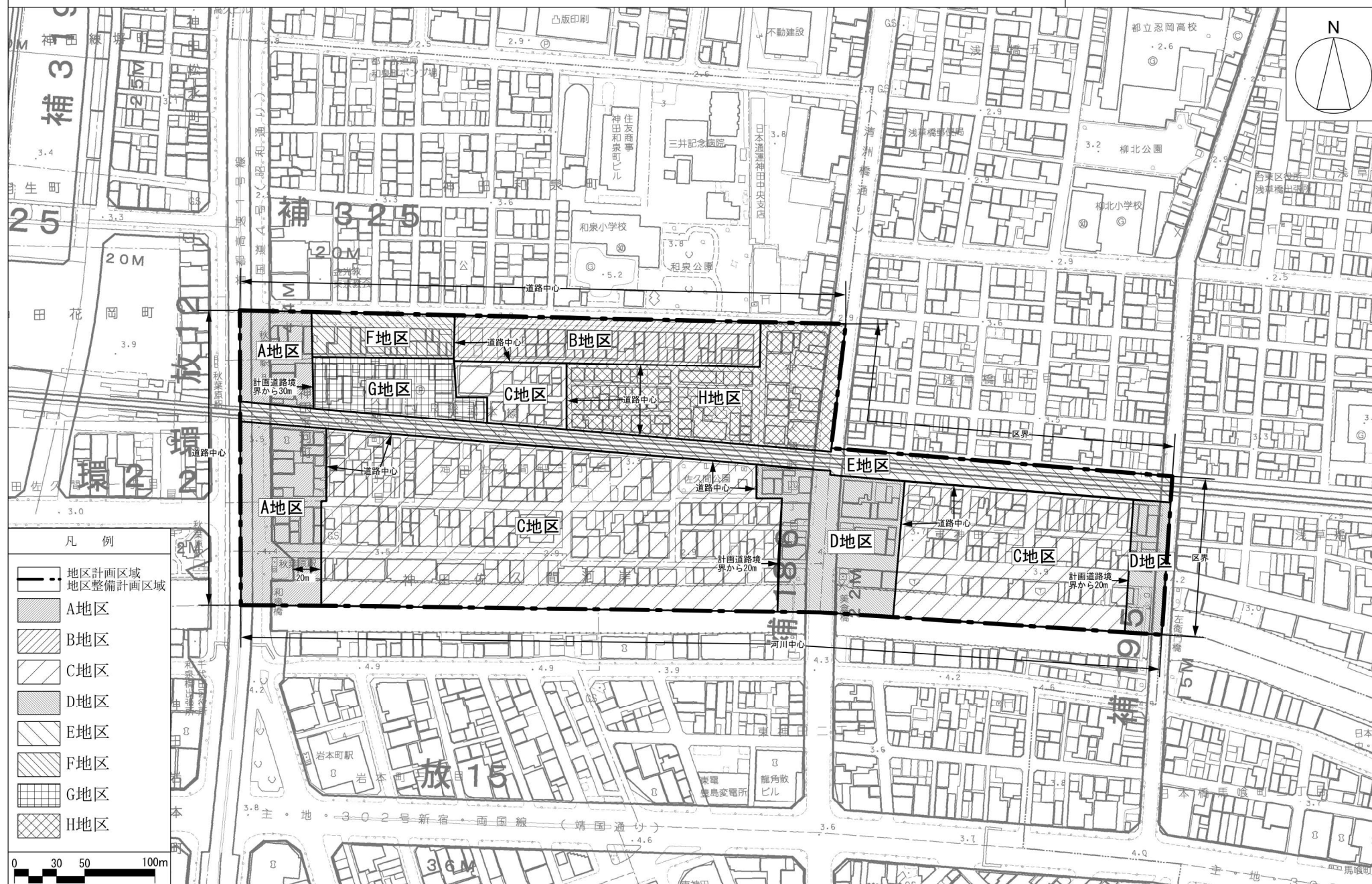
- 1 A、B、C、D、F及びG地区においては、道路に面する壁面の位置の制限を行うことで歩道状空地を確保するとともに、壁面の位置の制限が定められた道路境界線に面して、斜線制限を緩和し、建築物等の高さの最高限度等を定めることにより、統一感のある良好な街並みの形成を目指す。
- また、住宅等の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を適用するとともに、都心の居住形態に留意した多様な住宅供給を誘導し、定住人口の回復と良好な住宅複合市街地の形成を図る。
- 2 E地区においては、建築物等の形態・意匠等を誘導することで良好な都市景観の形成を目指す。
- 3 H地区においては、都心部の居住形態に留意した多様な住宅供給を誘導し、A、B、C、D、E、F及びG地区と調和を図りながら、建築物等の更新を図る。また、建築物等の形態・意匠等を誘導することで良好な都市景観の形成を目指す。

地区整備計画の概要

地区の区分 (建ぺい率／ 指定容積率)	A地区 〔約 1.3ha〕 (80/800)	B地区 〔約 0.7ha〕 (80/600)	C地区 〔約 5.7ha〕 (80/500)	D地区 〔約 1.1ha〕 (80/600)	E地区 〔約 1.1ha〕	F地区 〔約 0.3ha〕 (80/600)	G地区 〔約 0.4ha〕 (80/500)	H地区 〔約 1.2ha〕
建築物等の 用途の制限	店舗型性風俗特殊営業、店舗型電話異性紹介営業の用に供する建物を制限します。 (風俗営業法第2条第6項各号、第9項に該当するもの。)							
	共同住宅の住戸数が10以上、かつ、当該建築物の階数が4以上の共同住宅の住戸専用面積は、次のように建築しなければなりません。 1) 40㎡以上の住戸専用面積の合計を、全住戸専用面積の3分の1以上とすること。 2) 30㎡以下の住戸専用面積の合計を、全住戸専用面積の3分の1以下とすること。 * 「高齢者・障害者等の円滑な使用に配慮した構造・設備等を有する住戸」「入居者が生活上の指導又は援助等を受けながら共同生活を営む住戸」は除きます。 * 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はこの限りではありません。							
容積率の 最高限度	800%又は 下記の①～③ のいずれか 小さい方の 数値	600%又は 下記の③の いずれか 小さい方の 数値	600%又は 下記の①～③ のいずれか 小さい方の 数値	700%又は 下記の①～③ のいずれか 小さい方の 数値		600%又は 下記の①、② のいずれか 小さい方の数値	600%又は 下記の①、②の いずれか 小さい方の数値	
	①基準容積率+ 120% 壁面の位置の制限1号が定められている敷地 ②基準容積率+ 80% 壁面の位置の制限2号が定められている敷地 ③基準容積率+ 60% 壁面の位置の制限3号が定められている敷地					①基準容積率+ 120% ・壁面の位置の制限1号が定められている敷地（G地区のみ） ・壁面の位置の制限3号が定められ、壁面の後退距離が1m以上の敷地 ②基準容積率+ 60% ・壁面の位置の制限3号が定められ、壁面の後退距離が50cm以上1m未満の敷地		
	* 指定容積率又は基準容積率を超える部分については、住宅、共同住宅（1の住戸の床面積が40㎡以上に限る。）、寄宿舍、下宿、老人ホーム等の用途に限りま す。 * 建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物につ いては適用されません。					* 指定容積率又は基準容積率を超える部分 については、住宅、共同住宅（1の住戸 の床面積が40㎡以上のものに限 る。）、寄宿舍、下宿、老人ホーム等の 用途に限りま す。 * 建築基準法第59条の2第1項を適用する 建築物については適用されません。		
容積率の 最低限度			160%					
敷地面積の 最低限度	50㎡ * 地区計画の決定の告示日において、現に50㎡未満の敷地については、その全部を一つの敷地として使用する場合は建替えが可能です。 * 地区計画決定後に50㎡未満となるような敷地分割をした場合は、その敷地では、建築できなくなります。					50㎡ * 地区計画の決定の告示日において、現に50㎡未満の敷地については、その全部を一つの敷地として使用する場合は建替えが可能です。 * 地区計画決定後に50㎡未満となるような敷地分割をした場合は、その敷地では、建築できなくなります。		
壁面の位置 の制限	沿道市街地の状況に応じて1～3号の壁面の位置の制限を次の各号のように定めます。 1号：道路境界線から1m以上 2号：高さ6m以下は道路境界線から1m以上、 高さ6mを超える部分は50cm以上 3号：道路境界線から50cm以上					沿道市街地の状況に応じて1号、3号の壁面の位置の制限を次の各号のように定めます。 1号：道路境界線から1m以上 3号：道路境界線から50cm以上		
			複数の道路に面し、壁面の位置が制限されている部分以外の現に存する道路に面する部分は、道路境界線から0.5mとします。					
建築物等の 高さの 最高限度	40m		36mとし、 下記に該当する敷地においては26mとします。（鉄道高架沿いの敷地を除く） ① 前面道路幅員が6m以下の道路のみに接する建築物の敷地 ②前面道路幅員が7m以下、かつ2号又は3号の壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地（前面道路以外の道路の幅員が6mを超え、かつ当該道路に接して1号の壁面の位置の制限が定められている敷地を除く）			36mとし、 前面道路幅員が6m以下の道路（鉄道高架沿いの敷地を除く）のみに接する建築物の敷地においては26mとします。		
			* 壁面の位置の制限が定められている部分については、道路斜線制限が適用されません。 * 建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物については適用されません。					
建築物等の 形態又は 意匠の制限	* 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、美観風致を損ねるものは設置することができません。 * 建築物等の形態及び意匠について、良好な都市景観の形成に資するものとします。							
工作物等の 設置の制限	* 壁面の位置の制限により後退した部分については、塀、柵、門、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置することができません。 ただし、袖看板等で道路の路面の中心からの高さが6mを超える部分はこの限りではありません。					* 壁面の位置の制限により後退した部分については、塀、柵、門、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置することができません。 ただし、袖看板等で道路の路面の中心からの高さが6mを超える部分はこの限りではありません。		

東京都市計画地区計画
神田佐久間町地区地区計画（千代田区決定） 計画図 1

縮尺：1／2500



東京都市計画地区計画
神田佐久間町地区地区計画（千代田区決定） 計画図 2

縮尺：1／2500

