議案－１

# 令和６年度第４回 千代田区都市計画審議会

東京都市計画地区計画

神田佐久間町地区地区計画の変更

資料 総括図 …Ｐ．1

計画書 …Ｐ．2

計画図 …Ｐ．13

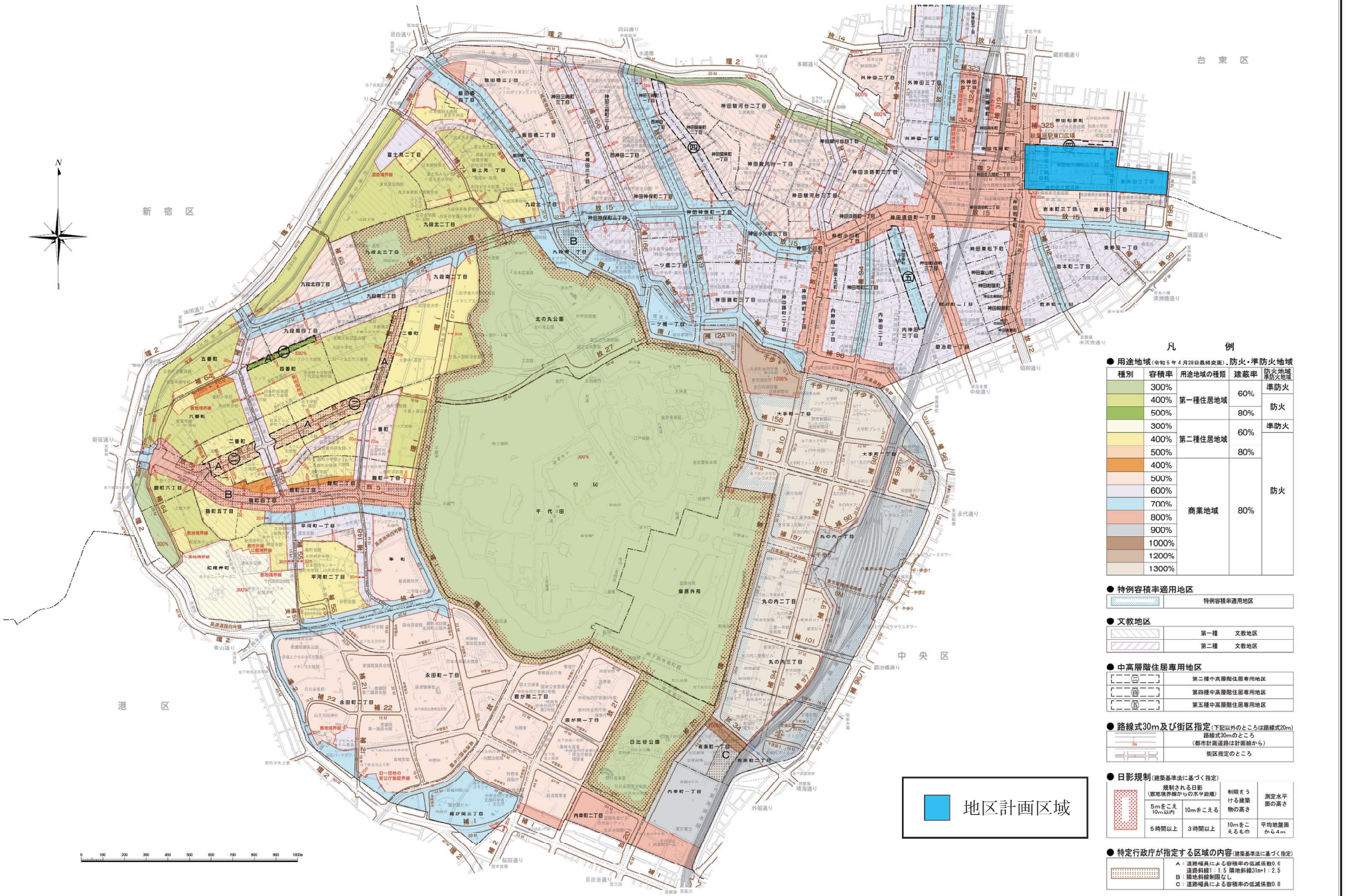
変更概要 …Ｐ．16

理由書 …Ｐ．24

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）5都市基交第227号 MMT利評第05-K-102-9号」

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500分の1地形図（建設機図）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り、無断複製を禁ず。（承認番号）5都市基発第227号、令和5年3月10日」

# 東京都市計画地区計画　神田佐久間町地区地区計画　総括図〔千代田区決定〕



東京都市計画地区計画の変更（千代田区決定）（案）
都市計画神田佐久間町地区地区計画を次のように変更する。

| | | |
|---|---|---|
| 名称 | | 神田佐久間町地区地区計画 |
| 位置<br>※ | | 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<br>※ | | 約11.8ha |
| 地区計画の目標 | | 神田佐久間町地区は、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。<br>千代田区都市計画マスタープラン（令和３年５月）においては、中層・中高層の複合市街地として、住宅と商業・業務施設が調和する、災害に強いまちを作ることが地区別方針として位置付けられている。また、秋葉原駅とまちをつなぐバリアフリールートの確保や災害時の被害軽減を図る建替えの促進、安全で歩きやすい歩行空間や緑の潤いを感じる空間の確保を進めていくことがまちづくりの方針として示されている。<br>そのため、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と都市機能の更新を誘導するとともに、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。<br>秋葉原駅前の人の流れが多いエリアにおいては、拠点整備の機運が高まっていることから、商業、交流など地域の活力と賑わいを創出する都市機能の集積を図るとともに、地下鉄駅からのバリアフリールートの確保、防災性の向上等、駅前立地への課題に対応することにより、秋葉原駅周辺の回遊性の向上及び駅や地域コミュニティとの連携を強化し、安全で心地よい空間形成を目指す。 |
| 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、以下の九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。<br>＜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。<br>＜Ａ－２地区＞　秋葉原駅前の拠点としてふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、住宅・商業・業務機能が共存・調和した安全で賑わいのある複合市街地の形成を図る。また、駅前である立地特性を活かし、駅前に不足している歩行者滞留空間・広場を創出し、地下鉄駅との接続・バリアフリールートの確保により交通結節機能を強化し、歩行者ネットワークの整備により駅とのアクセス性・回遊性の向上を図る。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜Ｈ地区＞　Ａ、Ａ－２、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。<br>Ａ－２地区においては、地下鉄駅と接続する地下通路を設け、千代田区都市計画マスタープラン（令和３年５月）に示された秋葉原駅とまちをつなぐバリアフリールートを確保し、併せて駅前の滞留空間となる地上・地下の広場を創出する。鉄道高架に面しては安全で快適な歩行者空間を創出し、地域の人々や来街者の賑わい、滞留の場となる空間を形成する。地区南側には地下鉄駅と後背地をつなぐ潤いと緑ある広場空間を、地区東側には地域の憩いの場となる広場空間を形成する。 |
| | 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。<br>２　Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｆ及びＧ地区においては、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。<br>３　Ａ－２地区においては、周辺環境と調和を図りながら駅とまちが一体となった取組みと併せて土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、秋葉原駅周辺の賑わいを引き込むため、建物の低層部に賑わい形成に資する店舗等を設ける。<br>４　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。<br>５　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、Ａ－２、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 | 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 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 地区施設の配置及び規模 | その他の公共空地 | 名称 | 面積 | | 備　考 |
| | | 広場１号 | 約920㎡ | | 新設（地上ピロティ下約350㎡、地下約500㎡を含む） |
| | | 広場２号 | 約230㎡ | | 新設（地上ピロティ下約70㎡を含む） |
| | | 広場３号 | 約140㎡ | | 新設（地上ピロティ下） |
| | | 名称 | 幅員 | 延長 | 備　考 |
| | | 歩道状空地１号 | 3m | 約260m | 新設 |
| | | 地下通路 | 3m | 約14m | 新設（有効幅員） |

<table>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>A地区</td><td>A－２地区</td><td>B地区</td><td>C地区</td><td>D地区</td><td>E地区</td><td>F地区</td><td>G地区</td><td>H地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約1.0ha</td><td>約0.6ha</td><td>約0.7ha</td><td>約5.4ha</td><td>約1.1ha</td><td>約1.1ha</td><td>約0.3ha</td><td>約0.4ha</td><td>約1.2ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限※</td><td colspan="10">１　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定す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。<br>２　共同住宅（高齢者、障害者等の円滑な使用に配慮した構造・設備等を有するもの及び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を除く。）の用に供する部分の住戸の数が10以上、かつ、当該建築物の階数が4以上で次の各号に掲げ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はない。<br>（１）1の住戸の床面積が30㎡を超える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。以下この項において「住宅用途床面積」という。）の合計の3分の2未満となるもの。<br>（２）1の住戸の床面積が40㎡以上のものの床面積の合計が住宅用途床面積の合計の3分の1未満となるもの。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度※</td><td>１　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は10分の80、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗</td><td></td><td>１　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の60を最大と</td><td>１　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の50を最大と</td><td>１　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の70、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の60を最大と</td><td></td><td>１　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離が1m以上の建築物の敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、</td><td>１　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の50を最大と</td><td></td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| じて得た数値（前面道路幅員が12メートル以上の場合は10分の80とし、以下この数値を「基準容積率（あ）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、10分の80、又は基準容積率（あ）に10分の8を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>３　計画図に示す3号の | し、以下この数値を「基準容積率（い）」という。）に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　前項について、基準容積率（い）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>３　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁 | し、以下この数値を「基準容積率（う）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率（う）に10分の8を加えた数値とする。<br>３　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率（う）に10分の6を加えた数値とする。<br>４　前三項について、複数 | し、以下この数値を「基準容積率（え）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率（え）に10分の8を加えた数値とする。<br>３　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率（え）に10分の6を加えた数値とする。<br>４　前三項について、複数 | その幅員が最大のもの。以下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の60を最大とし、以下この数値を「基準容積率（お）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ外壁等の面から道路境界線までの距離が50cm以上1m未満の建築物の敷地における容積率の最高限度は、10分の60、又は基準容積率（お）に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。 | し、以下この数値を「基準容積率（か）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離が1m以上の建築物の敷地における容積率の最高限度は、10分の60、又は基準容積率（か）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>３　計画図に示す3号の壁面の位置の制 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、10分の80、又は基準容積率（あ）に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>４　前三項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、前三項のうち最大となる項を適用する。<br>５　前四項について、基準容積率（あ）を超える部分については、住宅、共同 | 面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（い）とする。<br>４　前三項について、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この限りではない。 | の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前三項のうち最大となる項を適用する。<br>５　前四項について、基準容積率（う）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>６　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁 | の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前三項のうち最大となる項を適用する。<br>５　前四項について、基準容積率（え）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>６　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁 | い方とする。<br>３　前二項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前二項のうち最大となる項を適用する。<br>４　前三項について、基準容積率（お）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>５　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態 |

| | |
|---|---|
| 限が定められ、かつ外壁等の面から道路境界線までの距離が50cm以上1m未満の建築物の敷地における容積率の最高限度は、10分の60、又は基準容積率（か）に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>４　前三項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前三項のうち最大となる項を適用する。<br>５　前四項について、基準容積率（か）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 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 住宅（1の住戸の床面積が40㎡以上のものに限る。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>６　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（あ）とする。<br>７　前六項 | | | 面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（う）とする。<br>７　前六項について、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この限りではない。 | 面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（え）とする。<br>７　前六項について、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この限りではない。 | | 上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（お）とする。<br>６　前五項について、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この限りではない。 | ㎡以上のものに限る。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>６　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（か）とする。<br>７　前六項について、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この限りではない。 | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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この限りではない。 | | | | | | | |
| | | 建築物の容積率の最低限度 | | | | 10分の16とする。<br>ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。<br>（１）倉庫その他これに類するもの<br>（２）自動車車庫その他これに類するもの<br>（３）派出所、公衆便所、公共歩廊その他これらに類するもの | | | 10分の16とする。<br>ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。<br>（１）倉庫その他これに類するもの<br>（２）自動車車庫その他これに類するもの<br>（３）派出所、公衆便所、公共歩廊その他これらに類するもの | |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 50㎡とする。<br>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50㎡未 | 2,000㎡とする。 | 50㎡とする。<br>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50㎡未満の土地又は現に存する所有権とその権利に基づいて建築物の敷地として使用する50㎡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。 | | | | 50㎡とする。<br>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50㎡未満の土地又は現に存する所有権とその権利に基づいて建築物の敷地として使用する50㎡未満の土地について、その全部を | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 満の土地又は現に存する所有権とその権利に基づいて建築物の敷地として使用する50㎡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。 | | | | | 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。 | | |
| | | 壁面の位置の制限 | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。<br>2　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている部分に | 計画図に示す4号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を3m以上とする。 | 1　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>2　前項について、区長が敷地の形態上、土地利用上や | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。<br>2　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離について、道路の路面の中心からの高さが6m以下の部分は1m以上とし、6mを超える部分は50cm以上とする。<br>3　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物 | | 1　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>2　前項について、区長が敷地の形態上、土地利用上や | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。<br>2　計画図に示す3号の壁面の位置 | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | おける、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離について、道路の路面の中心からの高さが6m以下の部分は1m以上とし、6mを超える部分は50cm以上とする。<br>３　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>４　前三項について、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。 | | 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。 | の外壁等の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>４　計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地で、複数の道路に面する敷地における、壁面の位置の制限が定められている部分以外の現に存する道路に面する部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>５　前四項について、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。 | | 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。 | の制限が定められている部分における、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>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。 | |
| | | 建築物等の高 | 建築物の高さ（階段 | 建築物の高さ（階段 | 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 | | | 建築物の高さ（階段室その他これに類する建築物の | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | さの最高限度 | 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、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は、40mとする。<br>ただし、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この限りではない。 | 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1以内の場合において、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は、118mとする。 | 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、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は36mとし、次の各号に掲げる建築物の敷地（鉄道高架沿いの道路に接する建築物の敷地は除く。）においては26mとする。<br>（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<br>（２）前面道路幅員が7m以下の道路に接し、かつ計画図3に示す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計画図3に示す1号の壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地を除く。）<br>ただし、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この限りではない。 | | 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、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は36mとし、幅員6m以下の道路（鉄道高架沿いの道路を除く。）のみに接する建築物の敷地においては26mとする。<br>ただし、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この限りではない。 | |
| | | 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（東京都屋外広告物条例の適用を受けない鉄道高架上の既存工作物を除く。）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してはならない。<br>2　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する。 | | | | | |

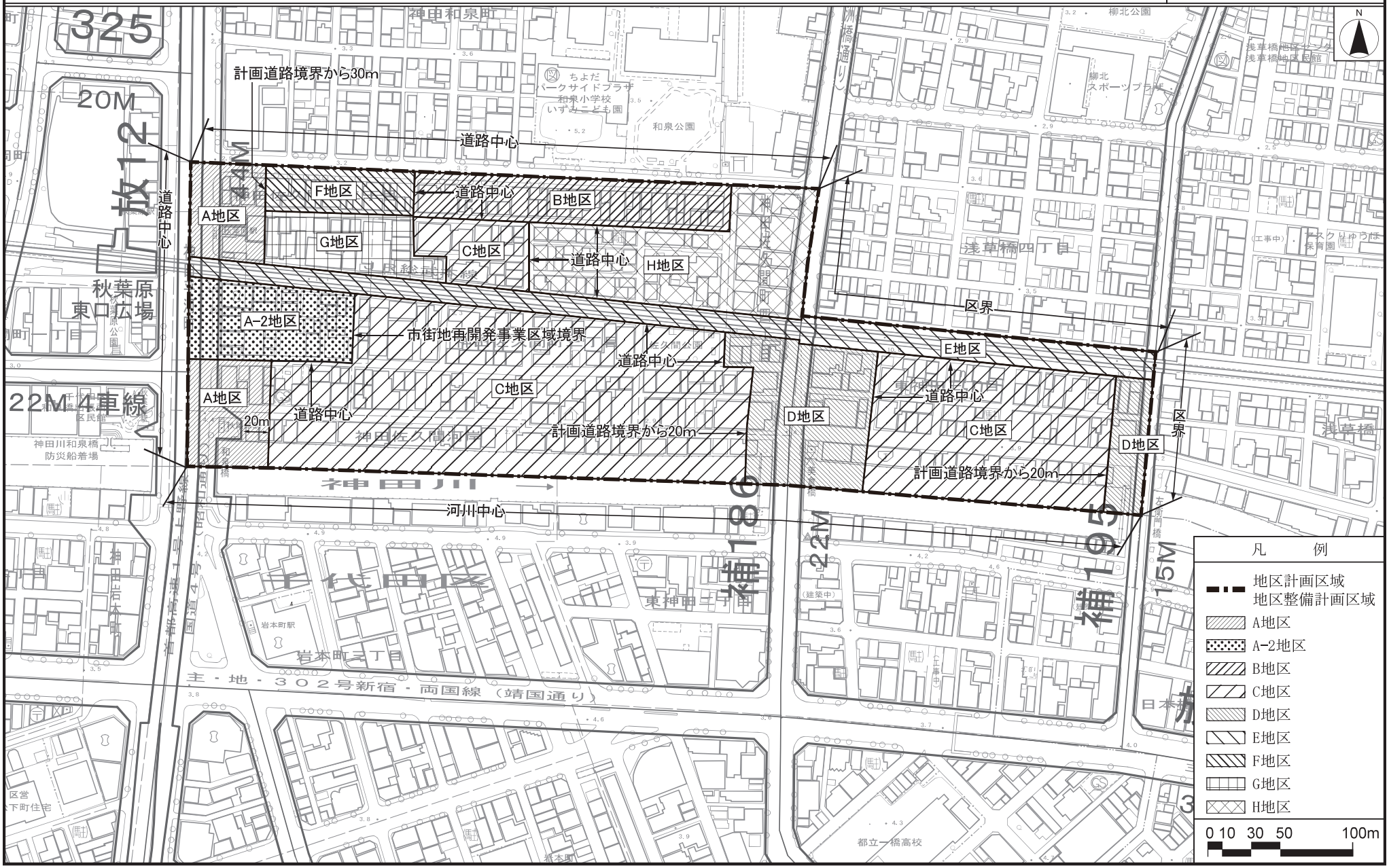
| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 塀、柵、門、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。<br>ただし、袖看板等で道路の路面の中心からの高さが6mを超える部分はこの限りではない。 | 塀、柵、門、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。<br>ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。<br>（１）歩道状空地に設ける樹木等で歩行者の通行に配慮したもの<br>（２）ボラード等で歩行者の安全確保上必要なもの<br>（３）電線類地中化に伴う地上機器等、公益上必要なもの | 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してはならない。<br>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ない。 | | 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してはならない。<br>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ない。 | |

「計画区域と地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限については計画図表示のとおりである。」　（※は知事協議事項）

理由：Ａ－２地区において、市街地再開発事業による都市機能の更新に併せて、秋葉原駅の交通結節機能を強化、防災性にも配慮した安全で賑わいのある快適な駅前複合市街地の形成を図るため、地区計画を変更する。

# 東京都市計画地区計画
# 神田佐久間町地区地区計画　計画図１

〔千代田区決定〕




凡　例

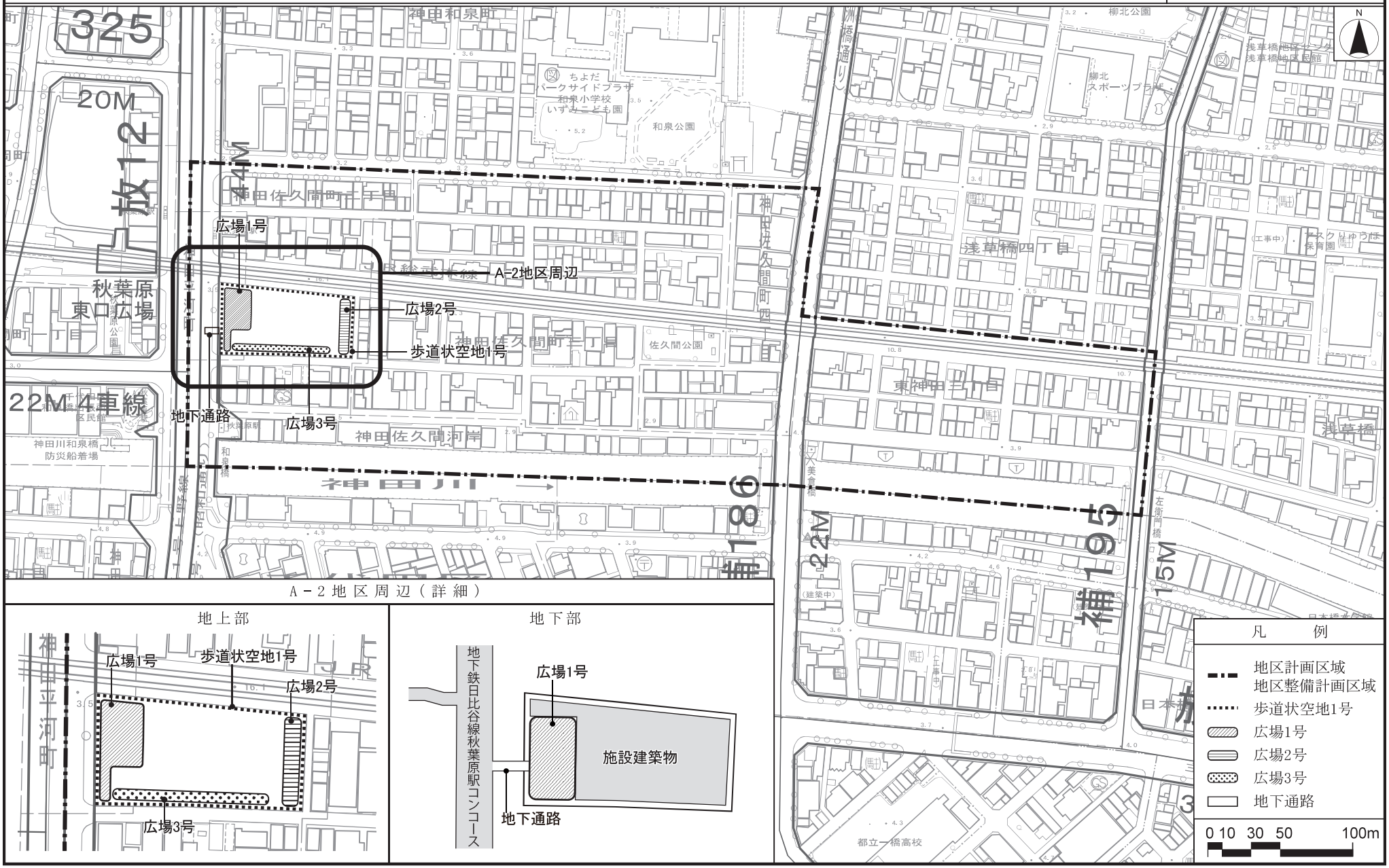
- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- A地区
- A-2地区
- B地区
- C地区
- D地区
- E地区
- F地区
- G地区
- H地区

0 10 30 50 100m

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。　（承認番号）MMT利許第06-102号、令和６年７月29日　（承認番号）６都市基交測第109号、令和６年７月26日　（承認番号）６都市基街都第51号、令和６年５月16日

# 東京都市計画地区計画
# 神田佐久間町地区地区計画　計画図２

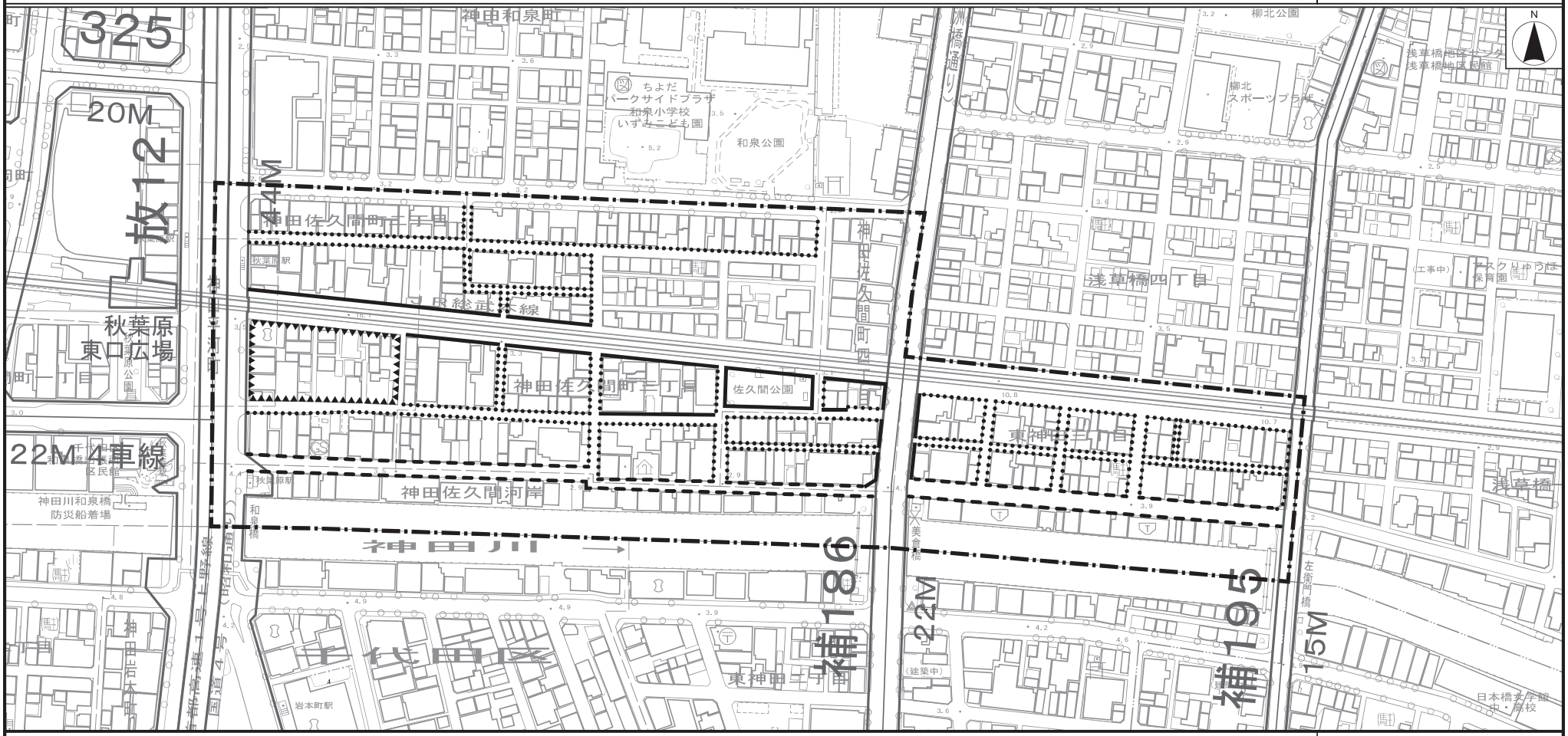
〔千代田区決定〕



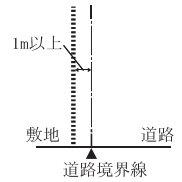
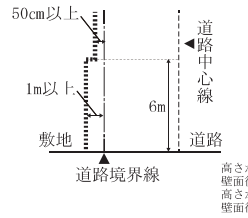
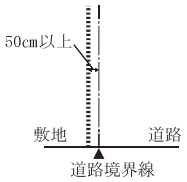
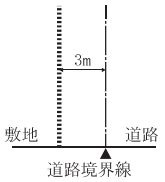
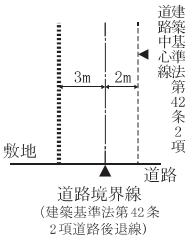

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。　（承認番号）MMT利許第06-102号、令和６年７月29日　（承認番号）６都市基交測第109号、令和６年７月26日　（承認番号）６都市基街都第51号、令和６年５月16日

# 東京都市計画地区計画
# 神田佐久間町地区地区計画　計画図３

〔千代田区決定〕




凡　例

| 壁面の位置の制限：１号 | 壁面の位置の制限：２号 | 壁面の位置の制限：３号 | 壁面の位置の制限：４号 | |
|---|---|---|---|---|
|  |  |  |   | 地区計画区域<br>地区整備計画区域 |



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。　（承認番号）MMT利許第06-102号、令和６年７月29日　（承認番号）６都市基交測第109号、令和６年７月26日　（承認番号）６都市基街都第51号、令和６年５月16日

変更概要

（注）下線は変更箇所を示す。

| 名称 | 神田佐久間町地区地区計画 | |
|---|---|---|
| | 旧 | 新 |
| 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 | 神田佐久間町地区は、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。<br>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。<br>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。 | 神田佐久間町地区は、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。<br>千代田区都市計画マスタープラン（令和３年５月）においては、中層・中高層の複合市街地として、住宅と商業・業務施設が調和する、災害に強いまちを作ることが地区別方針として位置付けられている。また、秋葉原駅とまちをつなぐバリアフリールートの確保や災害時の被害軽減を図る建替えの促進、安全で歩きやすい歩行空間や緑の潤いを感じる空間の確保を進めていくことがまちづくりの方針として示されている。<br>そのため、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と都市機能の更新を誘導するとともに、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。<br>秋葉原駅前の人の流れが多いエリアにおいては、拠点整備の機運が高まっていることから、商業、交流など地域の活力と賑わいを創出する都市機能の集積を図るとともに、地下鉄駅からのバリアフリールートの確保、防災性の向上等、駅前立地への課題に対応することにより、秋葉原駅周辺の回遊性の向上及び駅や地域コミュニティとの連携を強化し、安全で心地よい空間形成を目指す。 |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針<br>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。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜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。 | 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、以下の九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。<br>＜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。<br>＜Ａ－２地区＞　秋葉原駅前の拠点としてふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、住宅・商業・業務機能が共存・調和した安全で賑わいのある複合市街地の形成を図る。また、駅前である立地特性を活かし、駅前に不足している歩行者滞留空間・広場を創出し、地下鉄駅との接続・バリアフリールートの確保により交通結節機能を強化し、歩行者ネットワークの整備により駅とのアクセス性・回遊性の向上を図る。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜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。<br>＜Ｈ地区＞　Ａ、Ａ－２、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。<br>Ａ－２地区においては、地下鉄駅と接続する地下通路を設け、千代田区都市計画マスタープラン（令和３年５月）に示された秋葉原駅とまちをつなぐバリアフリールートを確保し、併せて駅前の滞留空間となる地上・地下の広場を創出する。鉄道高架に面しては安全で快適な歩行者空間を創出し、地域の人々や来街者の賑わい、滞留の場となる空間を形成する。地区南側には地下鉄駅と後背地をつなぐ潤いと緑ある広場空間を、地区東側には地域の憩いの場となる広場空間を形成する。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 建築物等の規制<br>・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。<br>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。<br>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。<br>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。 | 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。<br>2　A、B、C、D、F及びG地区においては、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。<br>3　A－2地区においては、周辺環境と調和を図りながら駅とまちが一体となった取組みと併せて土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、秋葉原駅周辺の賑わいを引き込むため、建物の低層部に賑わい形成に資する店舗等を設ける。<br>4　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。<br>5　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、A－2、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

| | |
|---|---|
| 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 |

地区施設の配置及び規模

その他の公共空地

| 名称 | 面積 | | 備　考 |
|---|---|---|---|
| 広場１号 | 約920㎡ | | 新設（地上ピロティ下約350㎡、地下約500㎡を含む） |
| 広場２号 | 約230㎡ | | 新設（地上ピロティ下約70㎡を含む） |
| 広場３号 | 約140㎡ | | 新設（地上ピロティ下） |
| 名称 | 幅員 | 延長 | 備　考 |
| 歩道状空地１号 | 3m | 約260m | 新設 |
| 地下通路 | 3m | 約14m | 新設（有効幅員） |

建築物等に関する事項

| 地区の区分 | A地区 | B地区 | C地区 | D地区 | E地区 | F地区 | G地区 | H地区 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 名称 | A地区 | | C地区 | D地区 | E地区 | F地区 | G地区 | H地区 |
| 面積 | 約1.3ha | 約0.7ha | 約5.7ha | 約1.1ha | 約1.1ha | 約0.3ha | 約0.4ha | 約1.2ha |
| 建築物等の用途の制限※ | 1　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定す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。<br>2　共同住宅（高齢者、障害者等の円滑な使用に配慮した構造・設備等を有するもの及び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を除く。）の用に供する部分の住戸の数が10以上、かつ、当該建築物の階数が4以上で次の各号に掲げ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はない。<br>（1）1の住戸の床面積が30㎡を超える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。以下この項において「住宅用途床面積」という。）の合計の3分の2未満となるもの。<br>（2）1の住戸の床面積が40㎡以上のものの床面積の合計が住宅用途床面積の合計の3分の1未満となるもの。 | | | | | | | |
| 建築物の容積率の最高限度※ | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は10分の80、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以 | 1　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以 | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以 | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の70、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以 | | 1　計画図に示す3 号の壁面の位置の制限が定められ、かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離が1m以上の建築物の敷地における建 | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以 | |

| 地区の区分 | A地区 | A－2地区 | B地区 | C地区 | D地区 | E地区 | F地区 | G地区 | H地区 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 名称 | A地区 | A－2地区 | B地区 | C地区 | D地区 | E地区 | F地区 | G地区 | H地区 |
| 面積 | 約1.0ha | 約0.6ha | 約0.7ha | 約5.4ha | 約1.1ha | 約1.1ha | 約0.3ha | 約0.4ha | 約1.2ha |
| 建築物等の用途の制限※ | 1　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定す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。<br>2　共同住宅（高齢者、障害者等の円滑な使用に配慮した構造・設備等を有するもの及び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を除く。）の用に供する部分の住戸の数が10以上、かつ、当該建築物の階数が4以上で次の各号に掲げ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はない。<br>（1）1の住戸の床面積が30㎡を超える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。以下この項において「住宅用途床面積」という。）の合計の3分の2未満となるもの。<br>（2）1の住戸の床面積が40㎡以上のものの床面積の合計が住宅用途床面積の合計の3分の1未満となるもの。 | | | | | | | | |
| 建築物の容積率の最高限度※ | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は10分の80、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以 | | 1　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以 | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以 | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の70、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以 | | 1　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離が1m以上の建築物の敷地における建 | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以 | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（前面道路幅員が12メートル以上の場合は10分の80とし、以下この数値を「基準容積率（あ）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、10分の80、又は基準容積率（あ）に10分の8を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>３　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、10分の80、又は基準容積率（あ）に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>４　前三項について、 | 下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の60を最大とし、以下この数値を「基準容積率（い）」という。）に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　前項について、基準容積率（い）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>３　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（い） | 下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の50を最大とし、以下この数値を「基準容積率（う）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率（う）に10分の8を加えた数値とする。<br>３　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率（う）に10分の6を加えた数値とする。<br>４　前三項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前三項のうち最大となる項を適用する。 | 下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の60を最大とし、以下この数値を「基準容積率（え）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率（え）に10分の8を加えた数値とする。<br>３　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率（え）に10分の6を加えた数値とする。<br>４　前三項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前三項のうち最大となる項を適用する。 | 築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の60を最大とし、以下この数値を「基準容積率（お）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ外壁等の面から道路境界線までの距離が50cm以上1m未満の建築物の敷地における容積率の最高限度は、10分の60、又は基準容積率（お）に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>３　前二項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷 | 下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の50を最大とし、以下この数値を「基準容積率（か）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離が1m以上の建築物の敷地における容積率の最高限度は、10分の60、又は基準容積率（か）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>３　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ外壁等の面から道路境界線までの距離が50cm以上1m未満の建築物の敷地 | 下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（前面道路幅員が12メートル以上の場合は10分の80とし、以下この数値を「基準容積率（あ）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、10分の80、又は基準容積率（あ）に10分の8を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>３　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、10分の80、又は基準容積率（あ）に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>４　前三項について、 | 下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の60を最大とし、以下この数値を「基準容積率（い）」という。）に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　前項について、基準容積率（い）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>３　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（い）とする。 | 下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の50を最大とし、以下この数値を「基準容積率（う）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率（う）に10分の8を加えた数値とする。<br>３　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率（う）に10分の6を加えた数値とする。<br>４　前三項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前三項のうち最大となる項を適用する。 | 下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の60を最大とし、以下この数値を「基準容積率（え）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率（え）に10分の8を加えた数値とする。<br>３　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率（え）に10分の6を加えた数値とする。<br>４　前三項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前三項のうち最大となる項を適用する。 | 築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の60を最大とし、以下この数値を「基準容積率（お）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ外壁等の面から道路境界線までの距離が50cm以上1m未満の建築物の敷地における容積率の最高限度は、10分の60、又は基準容積率（お）に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>３　前二項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷 | 下同じ。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（10分の50を最大とし、以下この数値を「基準容積率（か）」という。）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>２　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離が1m以上の建築物の敷地における容積率の最高限度は、10分の60、又は基準容積率（か）に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>３　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ外壁等の面から道路境界線までの距離が50cm以上1m未満の建築物の敷地 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、前三項のうち最大となる項を適用する。<br>５　前四項について、基準容積率（あ）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>６　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（あ）とする。<br>７　前六項について、建築基準法第59条の２第１項を適 | とする。<br>４　前三項について、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この限りではない。 | ５　前四項について、基準容積率（う）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>６　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（う）とする。<br>７　前六項について、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この限りではない。 | ５　前四項について、基準容積率（え）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>６　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（え）とする。<br>７　前六項について、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この限りではない。 | | 地における容積率の最高限度は前二項のうち最大となる項を適用する。<br>４　前三項について、基準容積率（お）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>５　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（お）とする。<br>６　前五項について、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この限りではない。 | における容積率の最高限度は、10分の60、又は基準容積率（か）に10分の６を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>４　前三項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前三項のうち最大となる項を適用する。<br>５　前四項について、基準容積率（か）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>６　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制 | | 複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、前三項のうち最大となる項を適用する。<br>５　前四項について、基準容積率（あ）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>６　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（あ）とする。<br>７　前六項について、建築基準法第59条の２第１項を適 | | ４　前三項について、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この限りではない。 | ５　前四項について、基準容積率（う）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>６　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（う）とする。<br>７　前六項について、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この限りではない。 | ５　前四項について、基準容積率（え）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>６　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（え）とする。<br>７　前六項について、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この限りではない。 | | 地における容積率の最高限度は前二項のうち最大となる項を適用する。<br>４　前三項について、基準容積率（お）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>５　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（お）とする。<br>６　前五項について、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この限りではない。 | における容積率の最高限度は、10分の60、又は基準容積率（か）に10分の６を加えた数値のいずれか小さい方とする。<br>４　前三項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前三項のうち最大となる項を適用する。<br>５　前四項について、基準容積率（か）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。）、寄宿舎、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。<br>６　壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 用する建築物についてはこの限りではない。 | | | | | | 限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（か）とする。<br>７　前六項について、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この限りではない。 | | 用する建築物についてはこの限りではない。 | | | | | | 限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率（か）とする。<br>７　前六項について、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この限りではない。 | |
| | | 建築物の容積率の最低限度 | | | 10分の16とする。<br>ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。<br>（１）倉庫その他これに類するもの<br>（２）自動車車庫その他これに類するもの<br>（３）派出所、公衆便所、公共歩廊その他これらに類するもの | | | 10分の16とする。<br>ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。<br>（１）倉庫その他これに類するもの<br>（２）自動車車庫その他これに類するもの<br>（３）派出所、公衆便所、公共歩廊その他これらに類するもの | | | | | 10分の16とする。<br>ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。<br>（１）倉庫その他これに類するもの<br>（２）自動車車庫その他これに類するもの<br>（３）派出所、公衆便所、公共歩廊その他これらに類するもの | | | 10分の16とする。<br>ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。<br>（１）倉庫その他これに類するもの<br>（２）自動車車庫その他これに類するもの<br>（３）派出所、公衆便所、公共歩廊その他これらに類するもの | |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 50㎡とする。<br>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50㎡未満の土地又は現に存する所有権とその権利に基づいて建築物の敷地として使用する | | 50㎡とする。<br>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50㎡未満の土地又は現に存する所有権とその権利に基づいて建築物の敷地として使用する50㎡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。 | | | 50㎡とする。<br>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50㎡未満の土地又は現に存する所有権とその権利に基づいて建築物の敷地として使用する50㎡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。 | | 50㎡とする。<br>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50㎡未満の土地又は現に存する所有権とその権利に基づいて建築物の敷地として使用する | 2,000㎡とする。 | 50㎡とする。<br>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50㎡未満の土地又は現に存する所有権とその権利に基づいて建築物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。 | | 50㎡とする。<br>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50㎡未満の土地又は現に存する所有権とその権利に基づいて建築物の敷地として使用する50㎡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。 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 50㎡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。 | | | | | | | 50㎡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。 | | | | | | | |
| | | 壁面の位置の制限 | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。<br>2　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離について、道路の路面の中心からの高さが6m以下の部分は1m以上とし、6mを超える部分は50cm以上とする。<br>3　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建 | 1　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>2　前項について、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。 | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。<br>2　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離について、道路の路面の中心からの高さが6m以下の部分は1m以上とし、6mを超える部分は50cm以上とする。<br>3　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>4　計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地で、複数の道路に面する敷地における、壁面の位置の制限が定められている部分以外の現に存する道路に面する部分においては、<br>建築物の外壁等の面から道路 境 界線まで の距離を50cm以上とする。<br>5　前四項について、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。 | | 1　計画図に示す3号の壁面の位置が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>2　前項について、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。 | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。<br>2　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>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。 | | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。<br>2　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離について、道路の路面の中心からの高さが6m以下の部分は1m以上とし、6mを超える部分は50cm以上とする。<br>3　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建 | 計画図に示す4号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を3m以上とする。 | 1　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>2　前項について、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。 | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。<br>2　計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離について、道路の路面の中心からの高さが6m以下の部分は1m以上とし、6mを超える部分は50cm以上とする。<br>3　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>4　計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地で、複数の道路に面する敷地における、壁面の位置の制限が定められている部分以外の現に存する道路に面する部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>5　前四項について、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。 | | 1　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>2　前項について、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。 | 1　計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。<br>2　計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>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。 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>４　前三項について、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。 | | | | | | 築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。<br>４　前三項について、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。 | | | | | | | |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | 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、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は、40mとする。<br>ただし、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この限りではない。 | 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、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は36mとし、次の各号に掲げる建築物の敷地（鉄道高架沿いの道路に接する建築物の敷地は除く。）においては26mとする。<br>（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<br>（２）前面道路幅員が7m以下の道路に接し、かつ計画図2に示す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計画図2に示す1号の壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地を除く。）<br>ただし、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この限りではない。 | | 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、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は36mとし、幅員6m以下の道路（鉄道高架沿いの道路を除く。）のみに接する建築物の敷地においては26mとする。<br>ただし、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この限りではない。 | | 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、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は、40mとする。<br>ただし、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この限りではない。 | 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、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は、118mとする。 | 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、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は36mとし、次の各号に掲げる建築物の敷地（鉄道高架沿いの道路に接する建築物の敷地は除く。）においては26mとする。<br>（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<br>（２）前面道路幅員が7m以下の道路に接し、かつ計画図3に示す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計画図3に示す1号の壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地を除く。）<br>ただし、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この限りではない。 | | 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、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は36mとし、幅員6m以下の道路（鉄道高架沿いの道路を除く。）のみに接する建築物の敷地においては26mとする。<br>ただし、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この限りではない。 | |
| | | 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（東京都屋外広告物条例の適用を受けない鉄道高架上の既存工作物を除く。）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してはならない。<br>２　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する。 | | | | | | １　広告物、看板等（東京都屋外広告物条例の適用を受けない鉄道高架上の既存工作物を除く。）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してはならない。<br>２　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する。 | | | | | | | |
| | | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 塀、柵、門、広告物、看板その他これらに類する歩行者 | 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してはならない。<br>ただし、袖看板等で道路の路面の | | 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してはならない。 | | | 塀、柵、門、広告物、看板その他これらに類する歩 | 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してはならない。<br>ただし、袖看板等で道路の路面の中 | | 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してはならない。 | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。<br>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ない。 | 中心からの高さが6mを超える部分はこの限りではない。 | | 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ない。 | | 行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。<br>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ない。 | 行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。<br>ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。<br>（１）歩道状空地に設ける樹木等で歩行者の通行に配慮したもの<br>（２）ボラード等で歩行者の安全確保上必要なもの<br>（３）電線類地中化に伴う地上機器等、公益上必要なもの | 心からの高さが6mを超える部分はこの限りではない。 | | 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ない。 | |

（※は知事協議事項）

# 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

神田佐久間町地区地区計画（千代田区決定）

2　理由

本地区は、東京都都市開発諸制度活用方針において「活力とにぎわいの拠点地区群」に位置付けられている。また、千代田区都市計画マスタープラン（令和３年５月改定）においては、中層・中高層の複合市街地として、住宅と商業・業務施設が調和する災害に強いまちをつくることが地区別方針として示されており、秋葉原駅とまちをつなぐバリアフリールートの確保を進めることとされている。

これまで本地区においては、平成10年に地区計画の都市計画を決定、平成16年に二度の都市計画変更を行い、地区全体の市街地の更新を促進することで、防災性の向上を図り、安全で快適な複合市街地を目指してきた。一方、緊急輸送道路である昭和通りに面する建築物については老朽化が進み、小規模敷地や狭隘道路等があることで、災害時の安全性が懸念される。また、昭和通りを横断する歩行者が秋葉原駅前の横断歩道部（総武線下）に集中し、広場や滞留空間が不足している。また、昭和通り東側のバリアフリールート未整備等、様々な課題がある。

そのような状況において、本地区では、昭和通り沿道における街区再編に向けたまちづくりの機運が高まり、地域でまちづくりの検討を開始し、地域町会等と連携を図りながら、第一種市街地再開発事業によるまちづくりの検討が行われている。

このようなことから、千代田区神田平河町及び神田佐久間町二丁目の一部の区域約0.6ヘクタールについて、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、地域の活力とにぎわいを創出する都市機能を集積し、回遊性の向上や防災性に配慮した、安全で心地よい都市空間の形成を図るため、区域約11.8ヘクタールについて、地区計画を変更するものである。