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

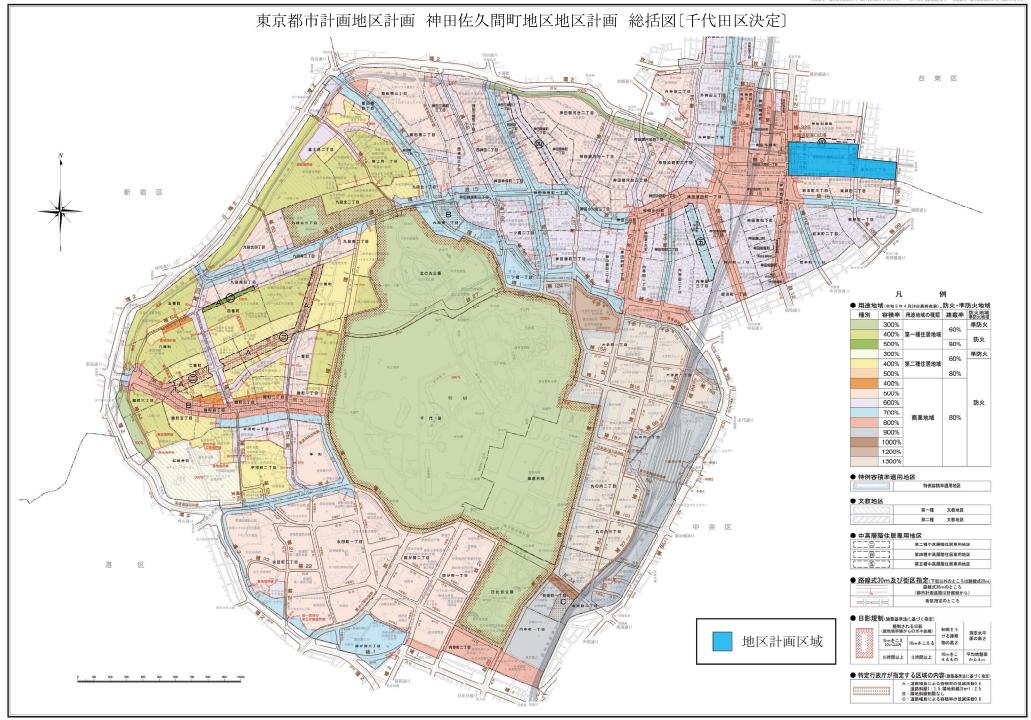
資料 総括図 …P.1

計画書 …P.2

計画図 …P.13

変更概要 ··· P . 16

理由書 …P.24



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。
	.间点地区地区间围飞水V/	ように交叉 する。

名称	神田佐久間町地区地区計画
	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
<u> </u>	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。
	- 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。
	│ 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。
	 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。
_ 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
区 工地付加 1	 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。
の	 <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。</a地区>
整備	<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</a-2地区>
·	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
開	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
発 及	アクセス性・回遊性の向上を図る。
び	<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 </b地区>
保全	複合市街地の形成を図る。
に	<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</c地区>
関す	形成を図る。
[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 </d地区>
方 針	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。
w	<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。 </e地区>

		ı						
		<f地区> 中高</f地区>	層階住居専用地区が打	旨定され`	ており、主に	工低中層	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	員の狭い道	直路のみに面	する敷地	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	算すること	で、住宅と	商業・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</g地区>	の容積率を超える部分	分につい	て住宅等の用	途に限	艮定しつつ、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	けることで	で、住宅と商	i業・業績	務が共存・調和した複合市街地の形成を図る。	
		<h地区> A、</h地区>	A-2, B, C, D,	E, F	及びG地区と	の調和	中を図りながら、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	建築物の壁面の	後退によって創出され	れた部分	を歩道状等に	工整備す	けることにより、道路と一体となった安全でゆとりある空間を	·形成
	の方針	する。						
							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	
		_ · · • · · · · · · · · · · · · · · · ·					帯留空間となる地上・地下の広場を創出する。鉄道高架に面し	
		,					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
	九份此份 。担知						なる広場空間を形成する。	·
	建築物等の規制	· ' '	,	•			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	
	・誘導の方針	' ' ' ' ' ' ' '		口して、糸	緑制限を緩	和し、角	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						
				•			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	ふ心の
		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	2				好な住宅複合市街地の形成を図る。	
				.,			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	月月と
		都市機能の更新を	図るとともに、秋葉原	東駅周辺 €)賑わいを引き	き込むた	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。	
		i i					良好な都市景観の形成を目指す。	
							^{供給を誘導し、A、A-2、B、C、D、E、F及びG地区と}	調和
			.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				低圧等を誘導することで良好な都市景観の形成を目指す。	
地	位置	千代田区神田平河	可町、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	也内
区	面積	約11.8ha				1		
整	_,,	その他の公共空地	名称		面積		備考	
備計	及び規模		広場1号		920 m²	新設	(地上ピロティ下約350㎡、地下約500㎡を含む)	
画			広場2号	約	230 m²	新設	(地上ピロティ下約70㎡を含む)	
			広場3号	71 4	140 m²	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	地区の	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
築物	区分	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
等に関する事項	建等 6 0 %	り用り制	型電話異性紹介 2 共同住宅 共同生活を営む 築してはなられ (1)1の住戸 階段の用に供っ	介営業の用に供 (高齢者、障害 g住戸を除く。) ない。ただし、 ずの床面積が30r する部分の床面	する建築物は建 者等の円滑な使 の用に供する音 区長が敷地の形 ぱを超えるもの 積を除く。以下	築してはならな 用に配慮した構 部分の住戸の数 態上、土地利用 の床面積の合計 この項において	さい。 詳造・設備等を有 が10以上、かつ 引上やむを得ない が当該建築物に 「住宅用途床面	「するもの及び」 、当該建築物の いと認めた建築な における住宅の 「積」という。)	E風俗特殊営業及 (居者が生活上の)階数が4以上で 物についてはこの 用途に供する部 の合計の3分の 未満となるもの	の指導又は援助等 次の各号に掲げ の限りではない 分の床面積(共 02未満となるも	等を受けながら ずる建築物は建 。 に用の廊下又は
	建の率高※	を積り最	1に壁のめるけの最10又路路あは員も同員ル10示面制ら敷る容高分は(がる、がのじのの分計すの限れ地建積限の前前二 そ最。)メ数の画号位がてに築率度80面面以よの大以の一値を図の置定いお物のは、道道上き幅の下幅トに乗		面限ておの高分前面上はがのじの数6をのがいけ容限の面道あ、最。。メ値を数位定るる積度00道路るそ大以のト10じのら地築の、又(二と幅の下幅ル分て10に10に10は前以き員も同員のの得分	示面限ておの高分前面上はがのじの数6たすのがいけ容限の面道あ、最。。メ値を数1位定るる積度60道路るそ大以のト10じ(1ののら地築の、又(二と幅の下幅ル分で10位乗値のでは、数がでは、数がでは、2000でには、2000では、2	示面限ておの高分前面上はがのじの数すのがいけ容限の面道あ、最。。メ値を置め敷建率は、路がるの大以のトののら地築の、又(二と幅の下幅ル分壁制れに物最10は前以き員も同員のの壁制れに物最のでは、というでは、		柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線	示面限ておの高分前面上はがのじの数6たすのがいけ容限の面道あ、最。。メ値を数ののら地築の、又(二と幅の下幅ル分で10億年値(10度を開れに物最10は前以き員も同員のの得分を開かる。	

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。 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。 3 計画図

に示す3号の

し、以下このし、以下このし、以下この 数値を「基準 数値を「基準 数値を「基準 容積率容積率容積 (い)」とい (う)」とい (え)」とい う。) に10分 う。) に10分 う。) に10分 の6を加えた の12を加えた の12を加えた |数値のいずれ||数値のいずれ||数値のいずれ か小さい方と か小さい方と か小さい方と する。 する。 する。 2 前項につ 2 計画図に 2 計画図に いて、基準容 示す2号の壁 示す2号の壁 |積率(い)を|面の位置の制|面の位置の制 | 超える部分に 限が定められ 限が定められ ついては、住 ている敷地に ている敷地に |宅、共同住宅||おける容積率||おける容積率| (1の住戸の の 最 高 限 度 の 最 高 限 度 |床面積が40m2 は、基準容積 は、基準容積 |以上のものに | 率 (う) に10 | 率 (え) に10 限る。)、寄分の8を加え分の8を加え 宿舎、下宿、た数値とすた数値とす 老人ホーム、る。 る。 その他これら 3 計画図に 3 計画図に に類する建築 示す3号の壁 示す3号の壁 物の用途に供 面の位置の制 面の位置の制 |するものとす| 限が定められ| 限が定められ ている敷地に ている敷地に 3 壁面の位 おける容積率 おける容積率 |置の制限が定|の最高限度|の最高限度 められていな は、基準容積 は、基準容積 |い敷地及び定 |率(う)に10 |率(え)に10 |められている||分の6を加え||分の6を加え| |が区長が形態| た数値とす た数値とす 上、土地利用る。 る。 |上やむを得な|4 前三項に|4 前三項に|| |いと認め、壁||ついて、複数||ついて、複数||

|その幅員が最|し、以下この| 大のもの。以数値を「基準 下同じ。)の|容 積 率 |幅員のメート| (か) | とい ルの数値に10 う。)に10分 分の6を乗じの12を加えた て 得 た 数 値 数値のいずれ (10分の60を か小さい方と 最大とし、以する。 下この数値を 2 計画図に 「基準容積率 示す3号の壁 (お)」とい 面の位置の制 う。) に10分限が定めら の12を加えた れ、かつ建築 数値のいずれ 物の外壁又は か小さい方とこれに代わる する。 柱(以下「外 2 計画図に 壁 等 」とい |示す3号の壁|う。)の面か| 面の位置の制ら道路境界線 限が定めらまでの距離が れ、かつ外壁 1m以上の建築 等の面から道 物の敷地にお 路境界線までける容積率の の距離が50cm 最高限度は、 以上1m未満の 10分の60、又 建築物の敷地は基準容積率 における容積 (か)に10分 率の最高限度の12を加えた |は、10分の|数値のいずれ |60、又は基準||か小さい方と 容積率(お)する。 に10分の6を 3 計画図に 加えた数値の|示す3号の壁|

いずれか小さ 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。 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。 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

積率(い)と する。 4 前三項にる。

V)

|面の位置の制 |の壁面の位置 |の壁面の位置 | 限を適用しな の制限が定め の制限が定め い敷地におけられている敷 られている敷 る建築物の容|地における容|地における容 積率の最高限 積率の最高限 積率の最高限 |度は、基準容||度は前三項の||度は前三項の| うち最大となっち最大とな る項を適用する項を適用す る。

|ついて、建築 5 前四項に 5 前四項に |基準法第59条 |ついて、基準 |ついて、基準 |の2第1項を適||容積率(う)||容積率(え)| |用する建築物||を超える部分||を超える部分| |についてはこ|については、|については、 の限りではな|住宅、共同住|住宅、共同住 宅(1の住戸)宅(1の住戸 の床面積が40 の床面積が40 mg以上のもの mg以上のもの に限る。)、に限る。)、 寄宿舎、下寄宿舎、下 宿、老人ホー宿、老人ホー ム、その他こム、その他こ れらに類するれらに類する 建築物の用涂建築物の用涂 に供するものに供するもの とする。 とする。

6 壁面の位 6 壁面の位 置の制限が定 置の制限が定 められていなめられていな い敷地及び定 い敷地及び定 められている められている が区長が形態 が区長が形態 上、土地利用 上、土地利用 上やむを得な 上やむを得な // いと認め、壁いと認め、壁

|い方とする。 |限 が 定 め ら| 3 前二項にれ、かつ外壁 ついて、複数 等の面から道 の壁面の位置 路境界線まで の制限が定め の距離が50cm られている敷 以上1m未満の 地における容 建築物の敷地 積率の最高限 における容積 度は前二項の 率の最高限度 うち最大となは、10分の る項を適用す 60、又は基準 る。

容積率(か) 4 前三項に に10分の6を ついて、基準 加えた数値の 容積率(お) いずれか小さ を超える部分 い方とする。 については、 4 前三項に 住宅、共同住一ついて、複数 宅(1の住戸|の壁面の位置 の床面積が40の制限が定め m²以上のもの られている敷 に限る。)、地における容 寄宿舎、下積率の最高限 |宿、老人ホー| 度は前三項の ム、その他こうち最大とな れらに類する る項を適用す 建築物の用途る。

とする。

に供するもの 5 前四項に ついて、基準 5 壁面の位 容積率(か) 置の制限が定 を超える部分 められていな については、 い敷地及び定住宅、共同住 |められている|宅(1の住戸| |が区長が形態|の床面積が40|

住宅(1の住 戸の床面積	Λ	面の位置の制 配を適用しな 関			上、土地利用 上やむを得な		
が 40 ㎡ 以上		い敷地におけし			いと認め、壁		
のものに限		る建築物の容しる			面の位置の制		
		る産業物の名。 積率の最高限 利		1	限を適用しな		
る。)、寄 宿 舎 、下		度は、基準容別		1			
宿、老人ホ		積率(う)と「利			る建築物の容		
ーム、その			ける。		積率の最高限		
他これらに		7 前六項に 7			度は、基準容		
類する建築		ついて、建築			積率(お)と	· ·	
物の用途に		基準法第59条 基			· -	置の制限が定	
供するもの		の2第1項を適 0				められていな	/
とする。		用する建築物用			ついて、建築		
6 壁面の		についてはこに			基準法第59条		
位置の制限		の限りではなり			の2第1項を適		
が定められ		V, V	, 0		用する建築物		
ていない敷					についてはこ		
地及び定め					の限りではな		
られている						面の位置の制	
が区長が形						限を適用しな	
態上、土地						い敷地におけ	
利用上やむ						る建築物の容	
を得ないと						積率の最高限	
認め、壁面						度は、基準容	
の位置の制						積率(か)と	
限を適用し						する。	
ない敷地に						7 前六項に	
おける建築						ついて、建築	
物の容積率						基準法第59条	
の最高限度						の2第1項を適	
は、基準容						用する建築物	
積率(あ)						についてはこ	
とする。						の限りではな	
7 前六項				1		V).	

	建築 第59条の2 1項を適用なるの限 1項を築い限 の限 ない。							
建の率低築容の度				当ない(1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	各号の一に該この限りではの他これに類車庫その他こ		10るた各当こな1他る2庫に 3、、の類分。だ号すのい)こも)そ類) 公他すの しのる限。倉れの自のす 公共こるい、一もり 庫に 動他る 派衆歩れもと 次にので そ類 車こも 出便廊らの	
建敷積低度	る。	する。	ただし、地 て、現に建築 る50㎡未満の その権利に基 用する50㎡未 を一の敷地と	区計画の決定の 物の敷地として 土地又は現に存 づいて建築物の	で使用されてい でする所有権と り敷地として使 いて、その全部 場合は、当該敷	の告示日にお 築物の敷地と ている50㎡未 現に存するい 利に基づいて として使用す	。 区計では、 一個では、 一のでは、 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。	

満現在 利建とる地、一て合地面積を基物でが、大きのが、大きのでは、一で合地では、一で合地では、一で合地では、一で合地では、一での、大きのでは、一でのが、大きのでは、一でのが、大きのでは、一次では、大きのでは、はいきのでは、ないがは、はいいは、はいいは、はいいは、はいは、はいは、はいは、はいは、はいは、は				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。	1
制限 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以下「外壁等」とい	すのがいけのれの境距と を を を ののら分建又わらま3m を ののような外に面界離す では を ののような外に面界離す では を ののようながにがいまる。	示面制ら部るのこるら線離上 いが態すの限れ分、外れ柱道まを 前て敷上号位がてに建壁にの路で50と 項、地、の置定いお築又代面境のmす に区の土	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村(以下「外壁等」という。)の面から道路境界約までの距離を1m以上とす	図の置定いお築又代以壁い面境の以 図の置定いお築又代以壁い面境の以 図の置定いお築又代面境の m する に区の土や 可 に を のめるけ物はわ下等うか界距上 2 に壁のめるけ物はわ下等うか界距上 2 に壁のめるけ物はわ下等うか界距上 2 に壁のがてに建壁にの路で50cm に区の土や 正 を で が と が と	

本物面界離道中さ部とえ50す3示面限でお物面界離上4つが上上い築はけのか線に路心が分しるmる。すのがいけのか線をとい敷、やと物こな外らまつのか6mは、部以。計3位定るる外らまでででも、必要でい路ら以m m のようでである外らまででである。計3位定るる外らまででである。では、かと物になり、の高の上超はと に壁制れに築の境距以 に長態用な建てでの類距、の高の上超はと に壁制れに築の境距以 に長態用な建てでの	と築てりい。	では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、	と 位るす位る路、道皿 長用建で	 する、タカリロン により、 であるけ物の路で50す3に区の土やい建い限い であるけ物の路で50す3に区の土やい建い限い であるの面境のmる。つ長形地むと築てり。 	れ分 下が界巨人 前いが指則を忍勿までてに建壁ら線離上 二て敷上用得めにこはいお築等道まをと 項、地、上なたつのないお築等道まをと 項、地、上なたつのな
		り高さ(階段室その他これに類 の屋上部分の水平投影面積の合		産業物の高さ(階具の他これに類する建築	

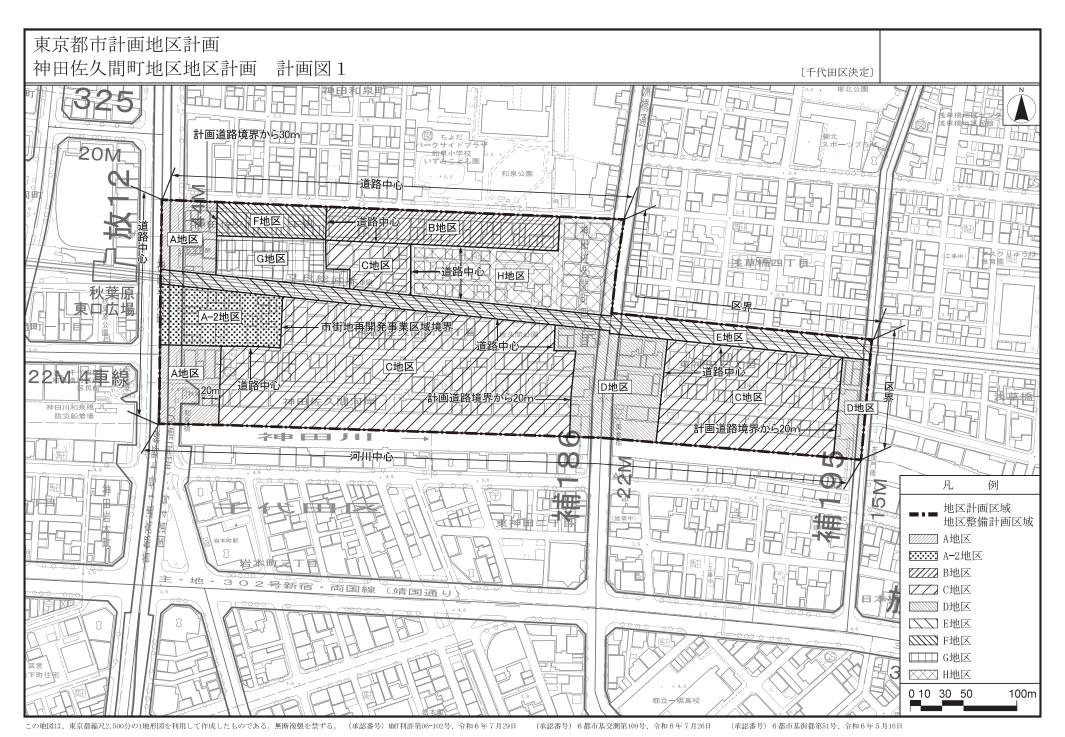
高限度	れ建上平の該建分場て分ま建さな最はる 建第項るつのなに築部投合建築の合、ので築にい高、。た築59を建い限い類物分影計築面以にそ高は物算。 60 だ基条適築てりすのの面が物積内おのさ当の入)限と し準2用物はでる屋水積当の8のい部21該高しの度す 、法第すにこは	れ建上平の該建分合て分ま建さな最はすに築部投合建築以に、ので築にい高、る類物分影計築面内、そ高は物算。 118mすのの面が物積のおのさ当の入)限 8mの面が物積のおのさ当の入)限 2mのでは、1000 では、1000		の高さ12mまでは高い。 一点により、 一点におけばない。 一点におけばない。 一点におけばない。 一点におけばない。 一点におけばない。 一点にはない。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一	屋上部分の水理線の1以内の1以内の1以内の1以内の1以内の1以内の1以内の1以内の1以内の1以内	
等の形	ことなどにより 2 建築物等の	り、美観風致を打	屋外広告物条例の適用を負 負ねるものは設置してはな こついて、良好な都市景額	ならない。	余く。)で、刺激的な色彩又は	装飾を用いる

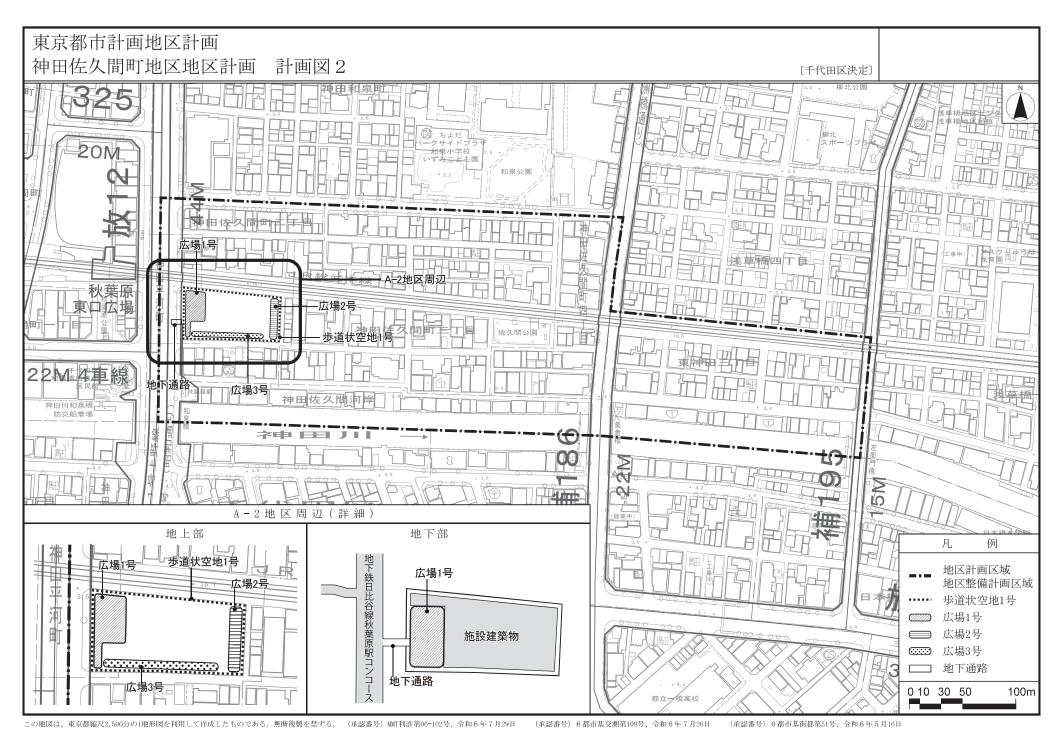
	退にる物置限区お工のののおけ作設制 棚のに行のる作しな 袖道ののを分	、他類者妨よ物ていた看路中高超はで看こすのげうをは、だ板の心さえこ板れる通とな設な、し等路かがるのはそら歩行な工置ら、、で面ら6m部限な	看れ歩のよをな のすのをに者げな置なだ号場りの類のと工しいしに合でのなだ号場りではなけるでのないとなっているに合っているであります。 まなははない かいしょう はいいい かいしょう はいいい かいしょう はいいい かいしょう はいいしょう はいいい かいしょう はいいいい かいしょう はいいいい かいしょう はいいいい かいしょう はいいいい かいしょう はいいい かいしょう はいいい かいしょう はいいい かいいい かいいい かいしょう はいいい かいかい かいいい しょう はいいい かいいい かいいい かいいい かいいい かいいい かいいいい かいいい かいいい かいいいい かいいいいい かいいいいい かいいいいいい	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。 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。		振、門、に対して、 、にがでして、 、にがでして、 、にがでして、 、にがでして、 、にがでして、 、にがでして、 、にがでして、 、にがでして、 、にがでして、 、にがでして、 、にがでして、 、にがでいる。 、にがして、 、にがでいる。 、でいる。 、でいる。 、でいる。 、たでののののののののののののののののののののののののののので、 にはさい。 、たいのののののののののののののののののののののののののののののののののので、 にはない。	
--	------------------------------------	--	--	--	--	--	--

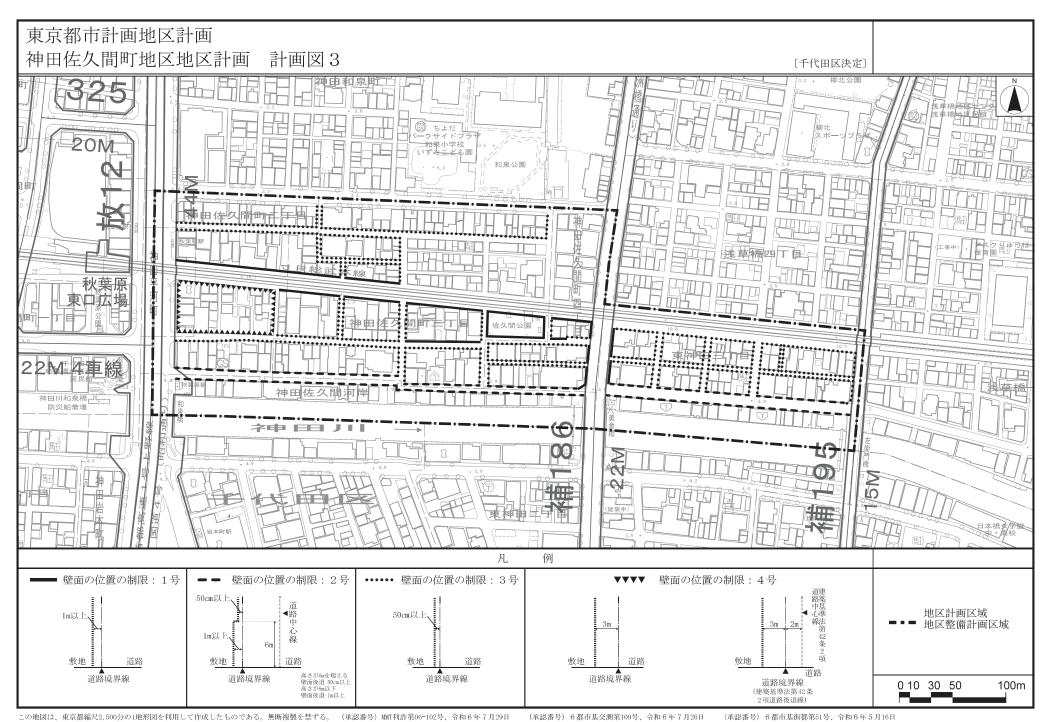
「計画区域と地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限については計画図表示のとおりである。」

(※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。







変更概要

3 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	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -
面積※	約11.8ha	
也区計画の目標	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。 <u>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。</u> <u>そこで</u> 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。 <u>また、</u> 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。	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。 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・ 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 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 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。
区域の整備・開発及び呆全こ関する方針	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。 <	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。 < 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形成を図る。 < 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。 < 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限定することで、住宅と商業・業務が共存・調和し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・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・調和し度の表に対の形式な図る。
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。	

		等の規制		1 A, B, C,	D、F及びG	地区においてに	は、道路に面	する壁面の位置	置の制限を行う	うことで歩道	1 A, B	, C, D, F)	及びG地区に	おいては、道路	烙に面する壁	面の位置の制	限を行うこと	で歩道状空地	を確保すると
	・誘導	の方針		状空地を確保する	とともに、壁	面の位置の制	限が定められる	た道路境界線は	こ面して、斜絡	泉制限を緩和	ともに、壁	面の位置の制限	限が定められ7	た道路境界線に	こ面して、斜絡	泉制限を緩和	し、建築物等	の高さの最高	限度等を定め
				し、建築物等の高	高さの最高限度	等を定めるこ	とにより、紛	亡一感のある自	良好な街並みの)形成を目指	ることによ	り、統一感のな	らる良好な街 立	立みの形成を目	指す。				
				す。							<u>2</u> <u>A, B</u>	<u>, C, D, F</u>)	及びG地区には	おいては、住宅	を等の用途に信	共する建築物	に係る容積率	の制限の特例	を適用すると
				<u>また、</u> 住宅等の	用途に供する	建築物に係る	容積率の制限の	の特例を適用で	するとともに、	都心の居住	ともに、都	心の居住形態に	こ留意した多様	様な住宅供給を	誘導し、定住	人口の回復と	良好な住宅複	長合市街地の形	成を図る。
				形態に留意した多								地区においてに							
				<u>2</u> E地区におい	いては、建築物	等の形態・意	匠等を誘導す	つることで良好	子な都市景観の)形成を目指	全な高度利	用と都市機能の	の更新を図る。	とともに、秋季	葉原駅周辺の!	<u> 辰わいを引き</u>	込むため、建	物の低層部に	賑わい形成に
				す。							資する店舗	等を設ける。							
				<u>3</u> H地区にお															
				D、E、F及び(更新を図る。ま	また、建築物等	等の形態・意	1								
				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	和を図りながり	る、建築物等の	の更新を図る。	また、建築物	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								
	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	が東神田三丁目	各地内						
	面積			約11.8ha								1			1				
地 区	地区施	設の配置及	び規模								その他の			<u>積</u>	備考				
整整											公共空地	広場1号		920 m²			下約350㎡、均		<u>含む)</u>
備												広場2号		230 m ²			下約70㎡を含	<u>む)</u>	
計画												広場3号		<u>140 m²</u>		也上ピロティ	<u>下)</u>		
												<u>名称</u>	<u>幅</u>		2110				
												歩道状空地1							
		lule .	1		1	1		ı	Π			地下通路	<u>3n</u>	T 1 2 2 2 2		有効幅 <u>員)</u>	1	1	Т
	建	地 名 区 称 の	A圳	2区 B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	H地区	A地区	<u>A-2地区</u>	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	H地区
	築物	区面積	<u>約1.</u>	3ha 約0.7ha	<u>約5.7ha</u>	約1.1ha	約1.1ha	約0.3ha	約0.4ha	約1.2ha	<u>約1.0ha</u>	約0.6ha	約0.7ha	約5.4ha	約1.1ha	約1.1ha	約0.3ha	約0.4ha	約1.2ha
	関する		1	:同住宅(高齢者、	障害者等の円	滑か使用に配り	E > > 1. [#\\4. =				に規定する								
	事項	1	等 つ、当 の 形 (1) 分 積」と	又は援助等を受け 該建築物の階数か 、土地利用上やむ 1の住戸の床面積 面積(共用の廊下 いう。)の合計の 1の住戸の床面積	4以上で次の名 を得ないと認め が30㎡を超える 又は階段の用い 3分の2未満とれ	話を営む住戸を い号に掲げる建 かた建築物につ いものの床面積 に供する部分の なるもの。	除く。) の用 集物は建築し いてはこの での合計が当該 の床面積を除く	に供する部分 してはならない 限りではない。 な建築物におい く。以下このな	}の住戸の数かい。ただし、E する住宅の用途 質において「任	510以上、か 区長が敷地の 金に供する部 主宅用途床面	2 共同住 助等を受け 上で次の各 建築物につ (1)1の信 (共用の廊 3分の2未満	宅(高齢者、ながら共同生活 号に掲げる建築 いてはこの限し 主戸の床面積が 下又は階段の見 となるもの。 主戸の床面積が	を営む住戸を 築物は建築してはない。 は30㎡を超える 用に供する部分	除く。)の用 てはならない。 るものの床面 分の床面積を降	に供する部分 ただし、区 積の合計が当 余く。以下この	の住戸の数が 長が敷地の形 該建築物にお の項において	ぶ10以上、かっ 態上、土地利 いける住宅の に に に に に に に に に に に た に れ に に れ に に に に	の、当該建築物 用上やむを得 用途に供する 面積」という	の階数が4以ないと認めた 部分の床面積。)の合計の

|下同じ。)|下同じ。) |下同じ。)|下同じ。)| の幅員のメの幅員のメの幅員のメの幅員のメ ートルの数 |ートルの数 |ートルの数 |ートルの数 値に10分の|値に10分の|値に10分の|値に10分の 6を乗じて 6 を乗じて 6を乗じて 6 を乗じて 得 た 数 値 | 得 た 数 値 | 得 た 数 値 | 得 た 数 値 (前面道路 | (10 分の60 | (10分の50 | (10分の60 幅 員 が 12 を 最 大 と を 最 大 と を 最 大 と メートル以し、以下こし、以下こし、以下こ 上の場合 の数値をの数値をの数値を は10分の80 「基準容積」「基準容積」「基準容積 とし、以下|率(い)」と|率(う)」と|率(え)」と この数値を いう。) に いう。) に いう。) に 「基準容積 10 分の 6を 10分の12を 10分の12を 率(あ)」と 加えた数値 加えた数値 加えた数値 いう。) に のいずれか のいずれか のいずれか 10分の12を 小さい方と 小さい方と 小さい方と する。 加えた数値する。 する。 のいずれか 2 前項に 2 計画図 2 計画図 小さい方と一ついて、基一に示す2号 に示す2号 する。 |準 容 積 率 | の壁面の位 | の壁面の位 2 計画図 (い) を超 置の制限が 置の制限が に示す2号 える部分に 定められて 定められて の壁面の位 ついては、 いる敷地に いる敷地に 置の制限が住宅、共同おける容積おける容積 定められて|住宅 (1の|率の最高限|率の最高限 いる敷地に|住戸の床面|度は、基準|度は、基準 おける容積 積が40㎡以 容積率(う) 容積率(え) 率の最高限 上のものに に10分の8 に10分の8 度は、10分限る。)、を加えた数を加えた数 の80、又は|寄宿舎、下|値とする。|値とする。 基準容積率 宿、老人ホ 3 計画図 3 計画図 (あ) に10 ーム、その に示す3号 に示す3号 分の8 を加 他これらに の壁面の位 の壁面の位 えた数値の 類する建築 置の制限が 置の制限が いずれか小物の用途に|定められて|定められて さい方とす 供するもの いる敷地に いる敷地に とする。 おける容積おける容積 3 計画図 3 壁面の 率の最高限 率の最高限 に示す3 号 位置の制限 度は、基準 度は、基準 の壁面の位 が定められ 容積率(う) 容積率(え) 置の制限が ていない敷 に10分の6 に10分の6 定められて 地及び定め を加えた数 を加えた数 いる敷地に られている 値とする。 値とする。 おける容積 が区長が形 4 前三項 4 前三項 率の最高限 熊上、土地 について、 について、 度は、10分 利用上やむ 複数の壁面 複数の壁面 の80、又はを得ないとの位置の制の位置の制 基準容積率 認め、壁面 限が定めら 限が定めら (あ) に10 の位置の制 れている敷 れている敷 分の6を加限を適用し地における地における えた数値のない敷地に容積率の最 容積率の最 いずれか小 おける建築 高限度は前 高限度は前 さい方とす 物の容積率 三項のうち 三項のうち の最高限度 最大となる 最大となる 4 前三項 は、基準容 項を適用す 項を適用す について、 積率(い) る。 る。

築物の容積 下同じ。) 率の最高限 の幅員のメ 度は、10分一トルの数 の60、又は 値に10分の |前 面 道 路 |6を乗じて (前面道路 得た数値 が二以上あ (10分の50 るときは、を最大と その幅員がし、以下こ 最大のもの数値を の。以下同「基準容積」 じ。)の幅率(か)」と 員のメート いう。)に ルの数値 10分の12を に10分の6 加えた数値 を乗じて得のいずれか た数値(10 小さい方と 分の60を最する。 大とし、以 2 計画図 下この数値 に示す3号 を「基準容」の壁面の位 積率(お) | 置の制限が という。) 定められ、 に10分の12 かつ建築物 を加えた数 の外壁又は 値のいずれ これに代わ か小さい方 る柱(以下 とする。 「外壁等」 2 計画図 という。) に示す3号の面から道 の壁面の位 路境界線ま 置の制限が一での距離が 定められ、 lm以上の建 かつ外壁等 築物の敷地 の面から道 における容 路境界線ま積率の最高 での 距離 限度は、10 が50cm以上 分の60、又 1m未満の建 は基準容積 築物の敷地 率 (か) に における容 10分の12を 積率の最高 加えた数値 限度は、10 のいずれか 分の60、又小さい方と は基準容積する。 率(お)に3 計画図 10分の6を に示す3号 加えた数値の壁面の位 のいずれか置の制限が 小さい方と 定められ、 かつ外壁等 3 前二項の面から道 について、路境界線ま 複数の壁面での距離 の位置の制 が50cm以上 限が定めら 1m未満の建

れている敷 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。 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。 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。 4 前三項

|下同じ。) |下同じ。) |下同じ。) | |の幅員のメ|の幅員のメ|の幅員のメ ートルの数 ートルの数 ートルの数 値に10分の6値に10分の値に10分の |を乗じて得||6を乗じて||6 を乗じて |た数値 (10||得 た 数 値||得 た 数 値 |分の60を最| (10分の50 | (10分の60 |大とし、以|を 最 大 と|を 最 大 と 下この数値し、以下こし、以下こ を「基準容」の数値をの数値を |積率(い)||「基準容積|「基準容積 という。) に | 率 (う)」と | 率 (え)」と |10分の6を|いう。)に|いう。)に 加えた数値 10分の12を 10分の12を のいずれか 加えた数値 加えた数値 小さい方と のいずれか のいずれか する。 小さい方と 小さい方と 2 前項に する。 する。 ついて、基 2 計画図 2 計画図 準 容 積 率 に示す2号に示す2号 (い)を超え の壁面の位 の壁面の位 る部分につ 置の制限が 置の制限が いては、住|定められて|定められて 宅、共同住 いる敷地に いる敷地に 宅(1の住戸 おける容積 おける容積 の床面積が||率の最高限||率の最高限 40 ㎡以上の 度は、基準 度は、基準 も の に 限 容積率 (う) 容積率 (え) る。)、寄に10分の8に10分の8 宿舎、下を加えた数を加えた数 宿、老人ホ 値とする。 値とする。 ーム、その 3 計画図 3 計画図 他これらにに示す3号に示す3号 類する建築の壁面の位の壁面の位 物の用途に一置の制限が一置の制限が 供するもの|定められて|定められて とする。 いる敷地にいる敷地に 3 壁面のおける容積おける容積 位置の制限率の最高限率の最高限 が定められ度は、基準度は、基準 ていない敷 容積率(う) 容積率(え) 地及び定め に10分の6 に10分の6 られているを加えた数を加えた数 が区長が形 値とする。 値とする。 態上、土地 4 前三項 4 前三項 利用上やむについて、について、 を得ないと 複数の壁面 複数の壁面 認め、壁面の位置の制の位置の制 |の位置の制||限が定めら||限が定めら 限を適用しれている敷 れている敷 ない敷地に地における地における おける建築 容積率の最 容積率の最 物の容積率 高限度は前 高限度は前 の最高限度 三項のうち 三項のうち は、基準容 最大となる 最大となる 積率(い) 頃を適用す 項を適用す とする。 る。 る。

築物の容積 下同じ。) 率の最高限 の幅員のメ 度は、10分 ートルの数 |の60、又は|値に10分の 前面道路6を乗じて (前面道路 得た数値 が二以上あ (10分の50 るときは、を 最 大 と その幅員がし、以下こ |最大のも|の数値を の。以下同「基準容積 じ。)の幅率(か)」と |員のメート|いう。)に ルの数値に 10分の12を 10 分の6を乗加えた数値 じて得た数のいずれか 値(10分の)小さい方と 60を最大とする。 し、以下こ2 計画図 の 数 値 を に示す3号 「基準容積の壁面の位 率 (お) | と 置の制限が いう。)に定められ、 10分の12をかつ建築物 加えた数値 の外壁又は のいずれか これに代わ |小さい方と||る柱(以下 する。 「外壁等」 2 計画図 という。) に示す3号の面から道 の壁面の位路境界線ま 置の制限がでの距離が |定められ、|1m以上の建 かつ外壁等 築物の敷地 の面から道 における容 路境界線ま積率の最高 での距離 が 限度は、10 50cm以上1m 分の60、又 未満の建築は基準容積 物の敷地に率(か)に おける容積 10分の12を 率の最高限加えた数値 度は、10分のいずれか の60、又は 小さい方と 基準容積率 する。 (お) に10 3 計画図 分の6を加に示す3号 えた数値の の壁面の位 いずれか小置の制限が さい方とす一定められ、 かつ外壁等 3 前二項の面から道 について、路境界線ま 複数の壁面での距離 |の位置の制||が50cm以上 限が定めら 1m未満の建 れている敷 築物の敷地

について、

複数の壁面	レする	5 前四項	5 前四項
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			ついては、
	用する建築	住宅、共同	
前三項のう	物について	住宅(1の	住宅(1の
ち最大とな	はこの限り	住戸の床面	住戸の床面
る項を適用	ではない。	積が40㎡以	積が40㎡以
する。		上のものに	
5 前四項		限る。)、	限る。)、
について、		寄宿舎、下	寄宿舎、下
基準容積率		宿、老人ホ	
(あ)を超		ーム、その	
える部分に		他これらに	
ついては、		類する建築	
住宅、共同		物の用途に	
住宅(1の		供するもの	
住戸の床面			とする。
積が40㎡以 上のものに			6 壁面の
限る。)、		位置の制限 が定められ	
寄宿舎、下		かためられていない敷	
宿、老人ホ		地及び定め	
一ム、その		られている	
他これらに		が区長が形	
類する建築		態上、土地	
物の用途に		利用上やむ	
供するもの		を得ないと	
とする。		認め、壁面	
6 壁面の		の位置の制	
位置の制限		限を適用し	限を適用し
が定められ		ない敷地に	ない敷地に
ていない敷		おける建築	おける建築
地及び定め		物の容積率	物の容積率
られている		の最高限度	
が区長が形			は、基準容
態上、土地			積率(え)
利用上やむ			とする。
を得ないと		***	7 前六項
認め、壁面		について、	·
の位置の制		建築基準法	
限を適用し			第59条の2
ない敷地に		第1項を適	
おける建築物の容積率		用りる建築物について	用する建築
の最高限度		物についてはこの限り	
は、基準容			ではない。
積率(あ)		(14/4V.0	C10/4V.0
とする。			
7 前六項			
について、			
建築基準法			
第59条の2			
第1項を適			
- •	'	'	-

地におけるにおける容 容積率の最積率の最高 高限度は前限度は、10 二項のうち 分の60、又 最大となるは基準容積 項を適用す 率 (か) に 10分の6を 4 前三項 加えた数値 について、のいずれか 基準容積率 小さい方と (お)を超する。 える部分に 4 前三項 ついては、について、 住宅、共同複数の壁面 |住宅(1の|の位置の制 住戸の床面 限が定めら 積が40㎡以 れている敷 上のものに 地における 限る。)、|容積率の最 寄宿舎、下高限度は前 宿、老人ホ 三項のうち ーム、その|最大となる 他これらに「項を適用す 類する建築る。 物の用途に 5 前四項 供するもの について、 とする。 基準容積率 5 壁面の (か)を超 位置の制限える部分に が定められついては、 ていない敷 住宅、共同 地及び定め 住宅 (1の られている 住戸の床面 が区長が形積が40㎡以 態上、土地上のものに 利用上やむ 限る。)、 を得ないと 寄宿舎、下 認め、壁面宿、老人ホ の位置の制ーム、その 限を適用し他これらに ない敷地に 類する建築 おける建築物の用途に 物の容積率供するもの の最高限度とする。 は、基準容 6 壁面の 積率(お)位置の制限 とする。 が定められ 6 前五項 ていない敷 について、地及び定め 建築基準法 られている 第59条の2 が区長が形 第1項を適|態上、土地| 用する建築|利用上やむ 物についてを得ないと はこの限り認め、壁面 ではない。 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。 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。 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。 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 5 前四項 5 前四項 について、 について、 について、 建築基準法基準容積率基準容積率 |第59条の2第| (う) を超| (え) を超 |1項を適用す | える部分に | える部分に |る建築物に|ついては、|ついては、 ついてはこ 住宅、共同 住宅、共同 |の限りでは||住宅(1の||住宅(1の| ない。 住戸の床面 住戸の床面 積が40㎡以 積が40㎡以 上のものに 上のものに 限る。)、限る。)、 寄宿舎、下寄宿舎、下 宿、老人ホ宿、老人ホ ーム、その一ム、その |他これらに||他これらに 類する建築類する建築 物の用途に物の用途に 供するもの一供するもの とする。 とする。 6 壁面の 6 壁面の 位置の制限 位置の制限 が定められ が定められ ていない敷 ていない敷 地及び定め地及び定め られている られている が区長が形 が区長が形 態上、土地態上、土地 利用上やむ利用上やむ を得ないとを得ないと 認め、壁面認め、壁面 の位置の制の位置の制 限を適用し限を適用し ない敷地にない敷地に おける建築おける建築 |物の容積率||物の容積率 の最高限度の最高限度 は、基準容は、基準容 積率(う) 積率(え) とする。 とする。 7 前六項 7 前六項 について、について、 建築基準法 建築基準法 第 59 条 の 2 第 59 条 の 2 第1項を適 第1項を適 用する建築用する建築 物について物について はこの限りはこの限り ではない。 ではない。

地における における容 容積率の最積率の最高 高限度は前限度は、10 二項のうち 分の60、又 最大となる は基準容積 項を適用す|率(か)に る。 10分の6を |4 前三項||加えた数値 について、 のいずれか 基準容積率 小さい方と (お)を超する。 える部分に 4 前三項 ついては、について、 |住宅、共同|複数の壁面 住宅(1のの位置の制 住戸の床面 限が定めら |積が40㎡以|れている敷 上のものに 地における 限る。)、容積率の最 寄宿舎、下高限度は前 宿、老人ホ 三項のうち ーム、その 最大となる 他これらに「項を適用す 類する建築る。 物の用途に 5 前四項 供するもの について、 とする。 基準容積率 5 壁面の (か)を超 位置の制限 える部分に が定められ ついては、 ていない敷住宅、共同 地及び定め 住宅 (1の られている|住戸の床面 が区長が形積が40㎡以 態上、土地上のものに 利用上やむ 限る。)、 を得ないと 寄宿舎、下 認め、壁面宿、老人ホ の位置の制 ーム、その 限を適用し他これらに ない敷地に類する建築 おける建築 物の用途に 物の容積率供するもの の最高限度とする。 は、基準容 6 壁面の 積率(お)位置の制限 とする。 が定められ 6 前五項 ていない敷 について、地及び定め 建築基準法 られている 第59条の2が区長が形 第1項を適態上、土地 用する建築|利用上やむ |物について|を得ないと はこの限り認め、壁面 ではない。 の位置の制

用する建築物についてはこの限りではない。	限ないけの最、率すでいる をいけの最、率すでの をがける最上でで を前い基条項を でののない。 では ではではではで	用する建築物についてはこの限りではない。		限なお物のは積と7に建第第用物はでいい。 でいいないの最、率すの第9項を建めのは積と7に建第9項を建い限がである。 ではではでする。 ではでする。 ではでする。 ではでする。 ではでする。 ではでする。 ではでする。 ではでする。 ではでする。 ではでする。 ではでする。 ではでする。 ではでする。 ではない。 ではない。 ではない。
建築物の容積率の最低限度 10分の16とする。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。 (1)倉庫その他これに類するもの (2)自動車車庫その他これに類するもの (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3に各該のり。)他す)庫れも)公公のにも限い(1の類 2車こる3、、そらものにも限いの(車他す(所)のにある。)のが、(そにの(車他す(所)のにある。)のが、(をいるのでのである。)のが、(もの)のが、(10分の16とする。 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。 (1)倉庫その他これに 類するもの (2)自動車車庫その他 これに類するもの (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分のだ各該のり。)他す)庫れも)公公のにも限い。)他す)庫れも)公公のにののもも関い。)他す)庫れも)公公のにのが衆共他類と かっては 庫れも 動の類 出便歩こするも
建築物の 敷地面積 る。 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。 地面積の最低限度とする。 権利に基づいて建築物の敷地として使用する がいて建築物の敷地として使用する	50㎡とする。 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満って 土地又は現に存基づい性 用されて建築物の敷地として地として、その全部でとして、その全部では、 地として、その使用するもは、当該敷地面積の最低限度とする。	50 ㎡とする。 さった区定に、物しれったでは、物しれったでは、物しれったでは、物しれったでは、物しれったでは、物しれったでは、物しれったでは、地存権利で、対対ではなると基築とする。	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。 ただし、地区計画の決定の告にし、地区計画の決定の告示し、地区計画の決定の告示の動地としての当まれては現本では現れては現本をするが使用では、そのの動力をである。 を変物のが表示のもは、では、として、というでは、ものもは、の最低限度とする。

	1に壁のめるけ物はわか界距以る2つ長形地むと築てで1にの置定いお築又代(壁うか界距上2にの置定いお築文代面境のです。に区の土やい建いりの置定いお築文代面境のです。に区の土やい建いりのでいるけ物はお以等。ら線離と、示壁のめるけ物はお以等。ら線離と、示壁のめるけ物はお以等。ら線離と、示壁のめるけ物の路で50す。の長形地むと築てり。計す面制ら部るのころら線離と、示壁のめるけ物の路で50す。の長形地むと築でり。するいお築文代(壁うか界距上2にの置定いお築等道まをと3に区の土やい建い限いの間1の限れ分、外れる「との路で1mる画3の限れ分、外か界距以、二て敷上用得めにこは回3の限れ分、外れる「との路で1mる画3の限れ分、外か界距以、二て敷上用得めにこは回3の限れ分、外が界距以、二て敷上用得めにこは回3の限れ分、外が界距以、二て敷上用得めにこは回3のでででは、一つでは、一つでは、一つでは、一つでは、一つでは、一つででは、一つでは、一つ
	1 計す3のでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らでは、に壁らがは、に壁らがは、に壁らがは、に壁らがは、に壁らがは、に壁らがは、に壁らがは、に壁らがは、にででが、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、
	壁のめるけ物はわか界距上の限れ分、外れ柱道まを3mとでになり、外れ柱道まを3mとでは、外のでは、1を変し、1のでは、1のでは、1のでは、1のでは、1のでは、1のでは、1のでは、1のでは
50 土て部地用は地地低る帯地、をとす、面面限満つののて場該をのとる当積積度のとります。	の置定いお築又代(壁壁のめるけ物はわ以等面制ら部るのこっ下)の限れ分、外れる「とではいる」とはいいました。
	の置定いお築又代(壁うか界距上2にの置定壁のめるけ物はわ以等。ら線離と「示壁のめ面制ら部るのこ」下」)道まをす計す面制らの限れ分、外れる「との路で1mる画3の限れ位がてに建壁に柱外い面境の以、図号位がて
	に壁がてに建壁にの路で50す2つ長形地むと築てで示面定いお築又代面境の mる いが態利を認物ははすのめるけ物はわか界距以。前て敷上用得めにこな号位ら部るのこるら線離上 項、地、上なたつ限。の置れ分、外れ柱道まをと に区の土やい建いり
	壁の間の制限が定式であるのでは、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、
	にの置定いお築又代面境の50す2つ長形地むと築てりい「一球のめるけ物はわか界距でる」いが態利を認物はで、す面制ら部るのこるら線単以。前て敷上用得めにこり、外れ柱道ま離上(項、地、上なたつのは号位がてに建壁にの路でをと)に区の土やい建い限な
50㎡未満の出て部地のので場談をできる当時である。 おり は 地地 地地 地地 地域 の とり ない は 地地 地域 の とり から	の置定いお築又代(壁うか界距上2にの置定いお壁のめるけ物はわ以等。ら線離と 示壁のめるけをいるで 下」)道まをす計す面制ら部るのは、外れる「との路で Im る画2の限れ分、体がてに建壁に柱外い面境の以 図号位がてに建

	築等道まをと4に区の土やい建い限いの面境のである前いが態料を認めたことを変われる。三て敷上用得めにこはの大地なと築てりであるがはではである。			、 築等道まをと4に区の土やい建い限い物の路で50す。つ長形地むと築てりの面境のcmる前いが態利を認物はで外か界距以。三て敷上用得めにこは壁ら線離上。項、地、上なたつのな壁ら線離上。項、地、上なたつのな			
最高限度	建築物の 高さ(階段 室その他工 和に類する 建築物の屋上部分の建築物の 建築物の屋上部分の 連築物の屋上部分の 連築物の屋上部分の では 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26m を 200 8分の1以内 の場合においては26m を 300 8分の1以内 の場合においては26m を 300 8分の1以内 の場合においては26m を 300 8分の1以内 の場合においては26m を 300 8分の1以内 の場合においては26m と 300 8分の1以内 の場合においては26m と 300 8分の1以内 の場合においては26m と 300 8分の1以内 の場合においては26m と 300 8分の1以内 の場合においては26m と 300 8分の1以内 の場合においては26m と 300 8分の1以内 の場合においては26m と 300 8分の1以内 の場合においては26m と 300 8分の1以内 の場合においては26m と 300 8分の1以内 の場合においては26m と 300 8分の1以内 のと 300 8分の1以内 のと 300 8分の1以内 のと 300 8分の1以内 のを 300 8位置の制限が2に 300 8位置の 300 8位置の 300 8位置の 300 8位置の 300 8位置の 300 8位置 300 8位置 300 8位置 300 8位置 300 8位置 300 8位置 300 8位置 300 8位置 300 8位置 300 8位置 300 8位置 300 8位置 300 8位置 300 8位 300 8位置 300 8位 300 800 800 800 800 800 800 800 800 800	形面の8 部分 部分 面積の8 部分 面積の8分の1以の8 面積の8分の1以の8 面積の8分の12mまで第一次のの場合では36mと を物では36mとのののののののののののののののののののののののののののののののののののの		室れ建上平の該建8のい部12当の入のはるた築59項るつのなるとに築部投合建築の内おのさは物算)度すまで、法第1すにこはの類物分影計築面1合、のま建さな高し最、で基条を建い限いの類が分影計築面1合、のま建さな高し最、を建り、といいの方が、では、の方は、のままで、でで、でで、でで、でで、でで、でで、でで、でで、でで、でで、でで、でで、	類する建築物の屋上部分の水平積の8分高 (1) 内の場合において、高さにおいる高しない。)の場合において、高さに次ののよりでは当高限度がありませいのののでは、高いのでは、高いのでは、一個では、一個では、一個では、一個では、一個では、一個では、一個では、一個	と物面のの分築いし(除築と 59建り でのの積建場の物。、鉄く物すた条築でいるだの物は	
は色彩その他の意匠の制限壁面後退区域における		R市景観の形成に資するものとする。 他 塀、柵、門、広告物、	- /	2 建築物等の形態及び 塀、柵、 門、広告 門、広告	により、美観風致を損ねるものは設置して 意匠について、良好な都市景観の形成に 場、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	登するものとする。 	、門、広告物、 他これらに類す の通行の妨げと な工作物を設置 /

回通行の妨けさなる部分はではない。 中心からの高さが6mを超える部分はでしない。 を置してはない。 ただし、 神道路の心が6m をがらのの高さえるのののののののののののののののののののののののののののののののののの	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い。 ただし、 をではない。 ただし、 をではない。 ただし、 をではない。 ただし、 をではならない。 ただし、 をではない。 ただし、 をではない。 ただし、 をの各号に さない。 ただし、 かの各号に さない。 ただし、 かの各号に さない。 ただし、 かの各号に さない。 ただし、 かの各号に さない。 にはない。 (1)歩道 大空地は大きで歩行者配慮したものがラートド者の必 (2)等で安全 をなもの (2)等で安全 をなもの (3)電線 類地中にに (伴う地上機 器等、 ななも と必要なも と必要なも	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~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~クタールについて、地区計画を変更するものである。