

# 幹線街路補助線街路第55号線の変更について



地図権利 Esri ,HERE ,Gamin ,USGS ,Esri ,HERE Powered by Esri

1. 都市計画の概要 P1
2. 補助55号及び周囲の用途地域について P2
3. 東京都・千代田区の取り組み P3
4. 補助55号 検証内容 (千代田区決定) P4
5. 用途地域 検証内容 (東京都決定) P5
6. 補助55号及び用途地域の変更 まとめ P6
7. スケジュール P7

# 1. 都市計画の概要

## 都市計画道路とは

### 区内都市計画道路 (高速道路を除く)



Esri ,HERE ,Gamin ,USGS ,Esri ,HERE Powered by Esri

・都市内の重要拠点を繋ぎ、都内の主要交通機能を担う道路。

### 主要な都市計画道路

**環状線**: 皇居から波紋上に広がっている(2路線)

**放射線**: 主に環状線から放射状に延びている(16路線)

**補助線**: 環状線と放射線を補う(26路線)

**他**: 歩行者専用道など(28路線)

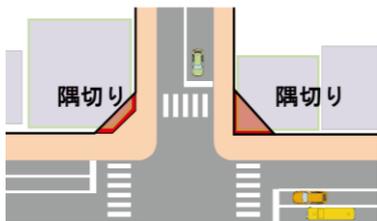
## 都市計画道路 建築の制限



東京における都市計画道路の整備方針より

- ・都市計画道路の区域内では、以下のような建物制限がかかる。
- 階数が3、高さが10m以下、かつ、地階を有しない
- 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造であること
- 区域の内外にある場合は、区域内にある部分を分離できる構造

## 隅切り



・隅切りとは、2つ以上の道路が交わる交差点に設けるものであり、車路からの見通しを良くし、利用者の安全を守るための空間。

・隅切りは、都市計画道路が交わる場合に必要となり、用途地域を決める際の基準になることがある。

## 用途地域とは



千代田区都市計画図

- ・用途地域とは土地の利用の仕方に関する基本ルールであり、目的ごとに異なる13種類の地域に分けられる。
- ・千代田区内には、そのうちの3種類があり、その中でも容積率(建てられる建物のボリュームの制限)の違いによって15の区域に分かれている。

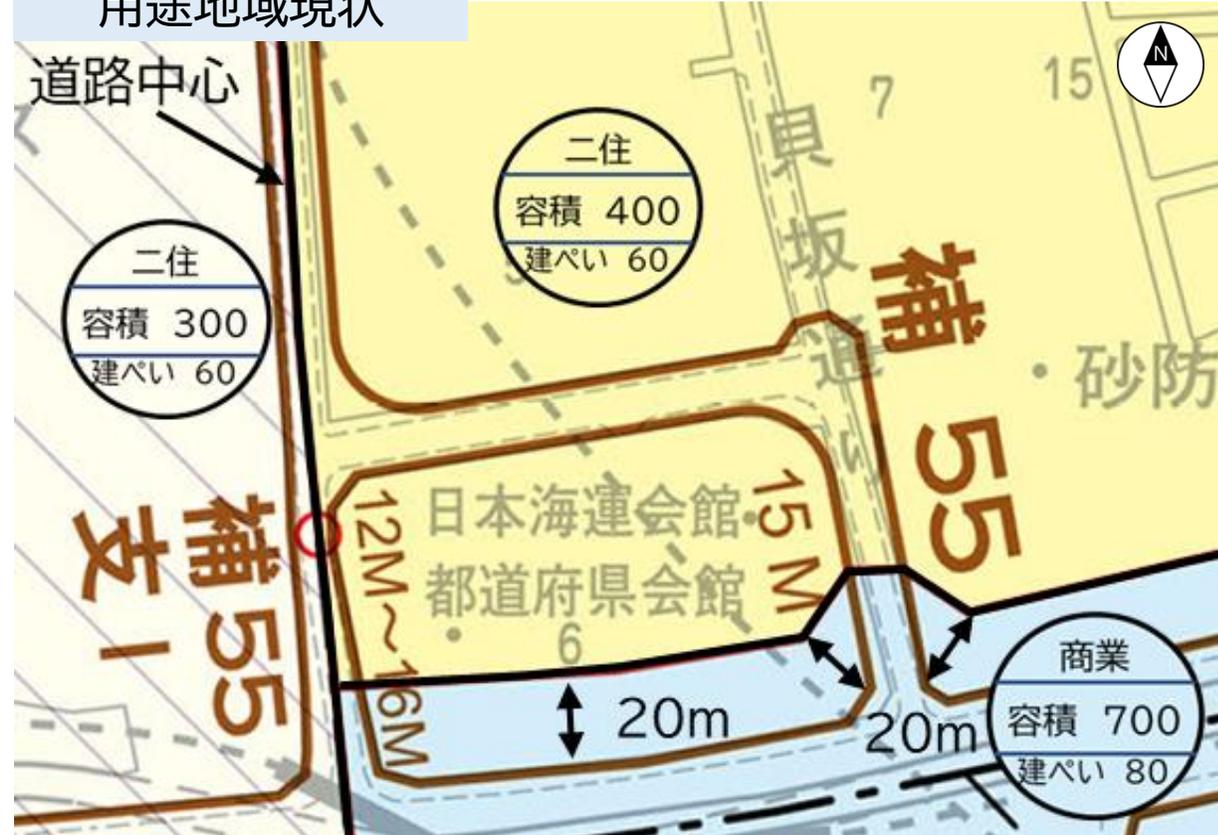
## 2. 補助55号及び周囲の用途地域について

### 補助55号現状



地図権利 Esri ,HERE ,Gamin ,USGS ,Esri ,HERE Powered by Esri

### 用途地域現状



千代田区 都市計画図(用途地域)

### 【補助55号】

- ・昭和21年(1946年)4月25日に戦災復興院(当時)により告示。昭和39年(1964年)に現計画へ変更され、以降は変更なし。
- ・計画された幅員は15mであり、赤く塗られた未整備区間では建物の構造制限(高さ10m、階数3階等)が掛かっている。

### 【用途地域】

- ・現在、補助55号周辺の用途地域は右図のようになっており、主に2つのエリアに分かれている。

# 3. 東京都・千代田区での取り組み

## 東京都による検証

基本目標

活力

防災

暮らし

環境

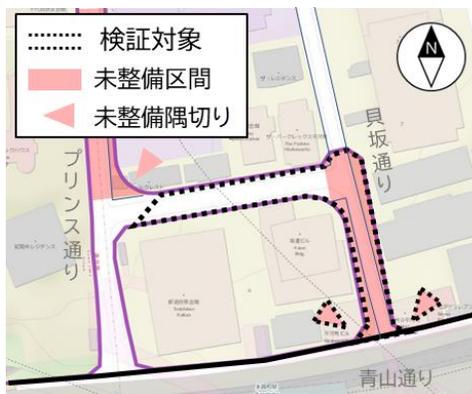
将来都市計画道路ネットワークの検証項目

1	骨格幹線道路網 <sup>※</sup> の形成	活	防	善	環
2	都県間ネットワークの形成	活	防		環
3	円滑な物流の確保	活			環
4	交通結節点へのアクセス向上	活		善	
5	交通処理機能の確保	活		善	
6	緊急輸送道路の拡充		防		
7	避難場所へのアクセス向上		防		
8	延焼遮断帯の形成		防		
9	災害時の代替機能		防		
10	都市環境の保全				環
11	良好な都市空間の創出				環
12	公共交通の導入空間	活		善	
13	都市の多彩な魅力の演出・発信	活			
14	救急医療施設へのアクセス向上			善	
15	地域のまちづくりとの協働	活	防	善	環

「検証項目」に示した番号は、検証の順位を示すものではありません。

東京都 都市整備局発行 東京における都市計画道路の整備方針(第四次事業化計画)より抜粋

東京都は項目に該当しない路線区間を「見直し候補路線」と位置づけ



地図権利 Esri ,HERE ,Gamin ,USGS ,Esri ,HERE Powered by Esri

補助55号の貝坂通り部分が該当  
千代田区は該当部を含めた  
補助55号本線のあり方を検証

## 千代田区による検証・意見交換

詳細な路線の調査

交通量調査

道路の実態調査

将来交通量分析

計画廃止影響検証

沿道権利者との調整

第1回  
意見交換会  
&  
ニュース発行

第2回  
意見交換会  
&  
ニュース発行

第3回  
意見交換会  
&  
ニュース発行

- 東京都は都市計画道路としてあるべき基本目標を基に、将来的な道路機能を評価する15の評価項目を策定した。未整備の路線の内、この項目に該当しない都市計画道路の区間を見直し候補路線とした。
- 東京都の検証後、千代田区では見直し候補路線の検証を行った。その際、見直し候補路線だけでなく、補助55号の本線である東西路も一体として検証し、その後、沿道権利者の方と意見交換会を開催した。

# 4. 補助55号 検証内容 (千代田区決定)

## 現在の状況



地図権利 Esri ,HERE ,Gamin ,USGS ,Esri ,HERE Powered by Esri

## 変更後



地図権利 Esri ,HERE ,Gamin ,USGS ,Esri ,HERE Powered by Esri



## 【補助55号と近隣交通量に関する検証】

・以下の調査・分析を令和3年度(2021年度)までに終えた。

-補助55号の交通量調査と将来の交通量分析

-都市計画道路として整備した場合、整備しなかった場合の周辺交通量への影響

⇒ 都市計画道路として整備しても、将来の交通量は大きく変わらず、近隣道路の交通量が大きく変わらないことが分かった。

道路を拡幅するには土地の取得が必要となる。令和4年度から沿道権利者との意見交換会を行った結果、土地を取得してまでの拡幅は必要ないと判断し、**対象路線と隅切りの計画を廃止する方針**とした。

# 5. 用途地域 検証内容 (東京都決定)

## 現状の調査・検証



千代田区 都市計画図(用途地域)

## 用途地域の変更



千代田区 都市計画図(用途地域)

### 【用途地域に関する検証】

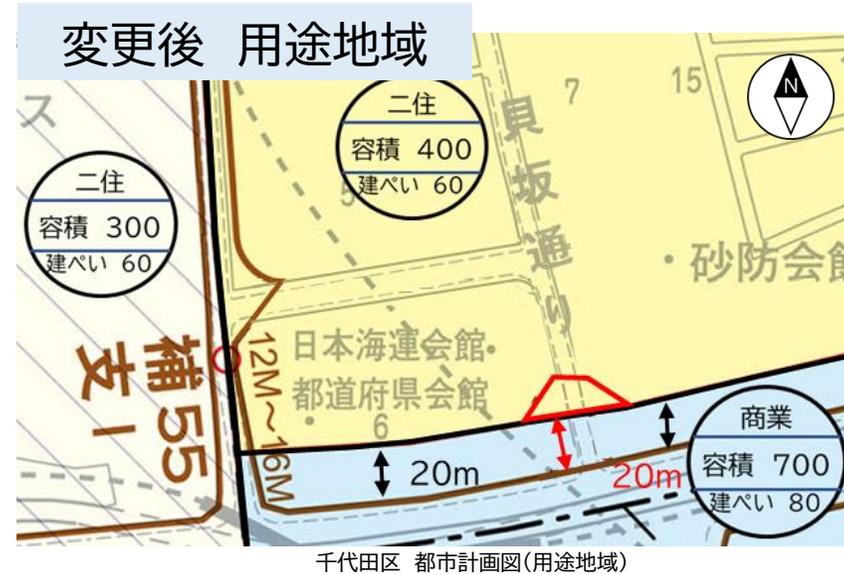
・補助55号の変更により、隅切りを根拠としていた約300㎡が以下のように変更される。

商業地域 容積率700% 建ぺい率80% ⇒ 第二種住居地域 容積400% 建ぺい率60%

・建築基準法では、用途地域が変更されることによって容積率等が超過しても違反とならない(既存不適格になる)が、用途地域が変わる約300㎡に入っている土地・建物を対象に、建物構造への影響(同規模の建替えが可能か)を調査した。

⇒用途地域が変わっても容積率等が建築基準法上の上限を超えることはなく、建替えを行っても現在の建物と同じ規模の建物が建てられることを確認した。

## 6. 補助55号及び用途地域の変更 まとめ



### 【補助55号】

・都市計画道路としてのネットワーク機能がなく、交通量も少ないため、一部廃止のための変更を行う。都市計画上的変更内容は以下のとおり。

①起点位置の変更(平河町二丁目⇒平河町二丁目) ②延長(長さ)の変更(約1560m⇒約1,440m) ③一部線形の変更 ④支線1の廃止

・一部計画廃止をすることによる、**現在交通量、将来交通量への影響は少ない。**

・拡幅計画がなくなることで、**未整備の都市計画道路予定地の建物制限が解除される。**

### 【用途地域】

・青山通り・貝坂通りの隅切りを根拠としていた用途地域を変更する。用途地域の変更内容は以下のとおり。

①商業地域 容積率700% 建ぺい率80%が0.0ha(300㎡)減 ②第二種住居地域 容積率400% 建ぺい率60%が0.0ha(300㎡)増

・用途地域変更による容積率等の超過はなく、また、建替え時には**現在の建物と同じ規模の建替えが可能。**

### 【路線評価・固定資産税への影響】

・都市計画道路が見直され、用途地域が変更される場合、土地の評価に用いられる路線価が変わる可能性がある。

また、都市計画道路の未整備区間については、都市計画道路として予定されている土地の割合に応じて、**固定資産税と都市計画税の補正率が適用されているが、都市計画道路が廃止されることによって補正率が適用されなくなる。**

## 7. スケジュール

補助55号は千代田区都市計画審議会、用途地域は東京都都市計画審議会それぞれ審議される。  
各審議会承認された後、同日付で都市計画告示する予定。

①東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第55号線(千代田区決定)

②東京都市計画用途地域(東京都決定)

- 令和7年(2025年)2月19日(水)～3月5日(水) 都市計画法17条に基づく縦覧、意見書の提出 - ① ②  
⇒ 両都市計画ともに意見書なし
- 令和7年(2025年)3月26日(水) 千代田区都市計画審議会 - ①  
⇒ 本日審議
- 令和7年(2025年)5月15日(木) 東京都都市計画審議会 - ②
- 令和7年(2025年)6月以降(予定) 都市計画の告示(変更内容の適用) - ① ②