

令和 8 年度第 1 回 千代田区都市計画審議会

東京都市計画特別用途地区
中高層階住居専用地区の変更

資料 総括図 …P . 1

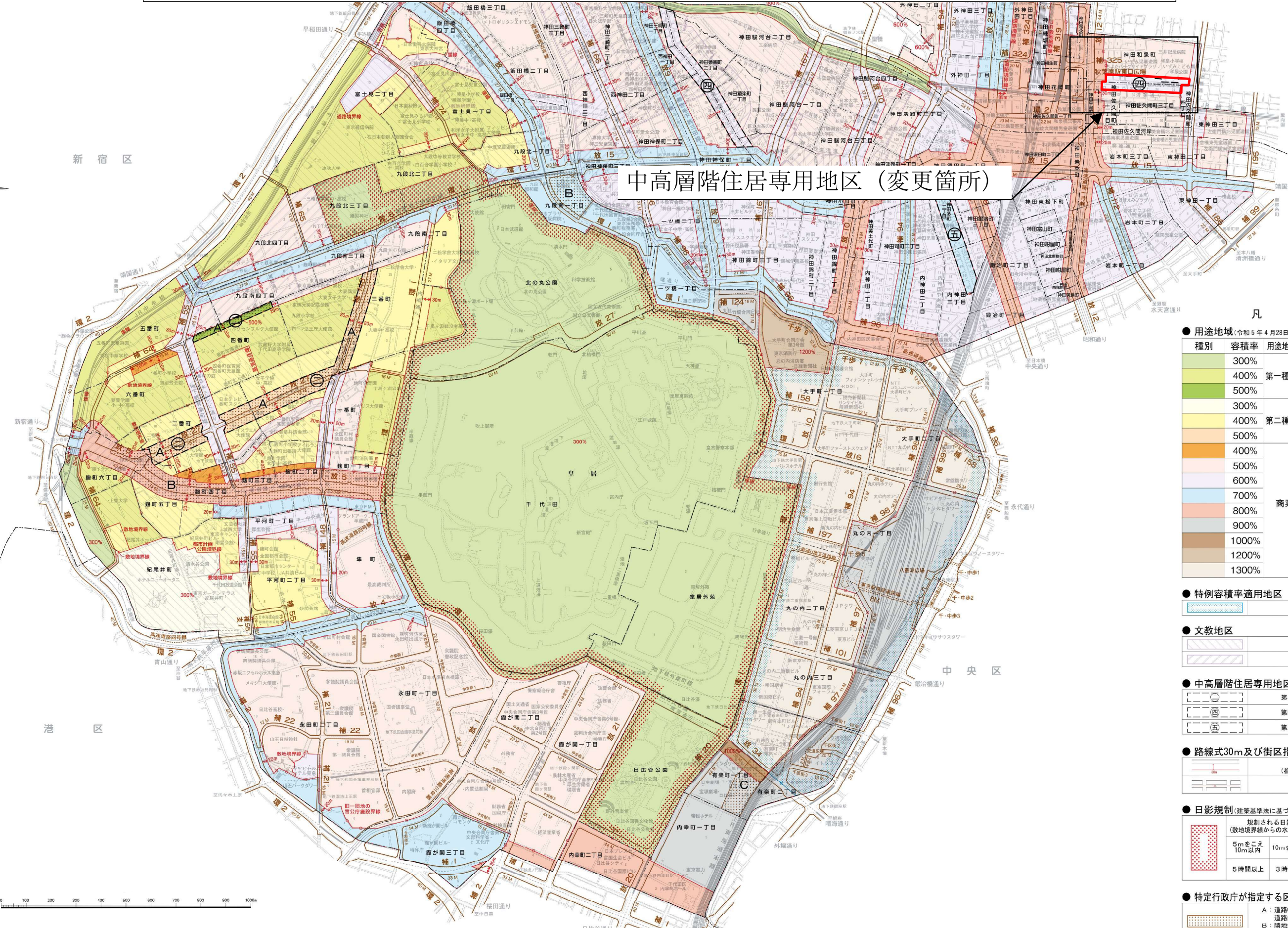
計画書 …P . 2

計画図 …P . 4

理由書 …P . 5

東京都市計画特別用途地区中高層階住居専用地区 総括図 [千代田区決定]

中高層階住居専用地区 (変更箇所)



凡 例

● 用途地域 (令和5年4月28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 準防火地域
	300%	第一種住居地域	60%	防火
	400%		80%	
	500%		80%	
	300%	第二種住居地域	60%	防火
	400%		80%	
	500%		80%	
	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

● 文教地区	
	第一種 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

● 路線式30m及び街区指定 (下記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)
	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)		制限をうける建築物の高さ
	5mをこえ10m以内	10mをこえる	
	5時間以上	3時間以上	10mをこえるもの
			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 道路斜線1:1.5 隣地斜線31m+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

東京都市計画特別用途地区中高層階住居専用地区の変更（千代田区決定）（案）

都市計画特別用途地区中高層階住居専用地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
第 2 種 中高層階 住居専用地区	約 ha 8.5	千代田区中高層階住居専用地区建築条例 (平成 7 年 10 月 4 日条例第 27 号)
第 4 種 中高層階 住居専用地区	約 ha 5.6 (5.4)	[規制の概要] 住宅の確保及び住居の環境を保護するため、指定階の用途を居住用途に限定するなど必要な用途制限を行う。
第 5 種 中高層階 住居専用地区	約 ha 2.6	第 2 種中高層階住居専用地区 ・住宅等を確保するため、4 階以上に住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、老人ホームその他これらに類するものの用途に供するもの以外の建築の規制を行う。(4 階以上の部分において敷地面積の 10 分の 12 以上を住宅等の用途に供するものを除く。) ・住居の環境を保護するため、風俗営業等の用途制限を行う。
合 計	約 ha 16.7 (16.5)	第 4 種中高層階住居専用地区 ・住宅等を確保するため、6 階以上に住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、老人ホームその他これらに類するものの用途に供するもの以外の建築の規制を行う。(6 階以上の部分において敷地面積の 10 分の 8 以上を住宅等の用途に供するものを除く。) ・住居の環境を保護するため、風俗営業等の用途制限を行う。 第 5 種中高層階住居専用地区 ・住宅等を確保するため、7 階以上に住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、老人ホームその他これらに類するものの用途に供するもの以外の建築の規制を行う。(7 階以上の部分において敷地面積の 10 分の 8 以上を住宅等の用途に供するものを除く。) ・住居の環境を保護するため、風俗営業等の用途制限を行う。

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

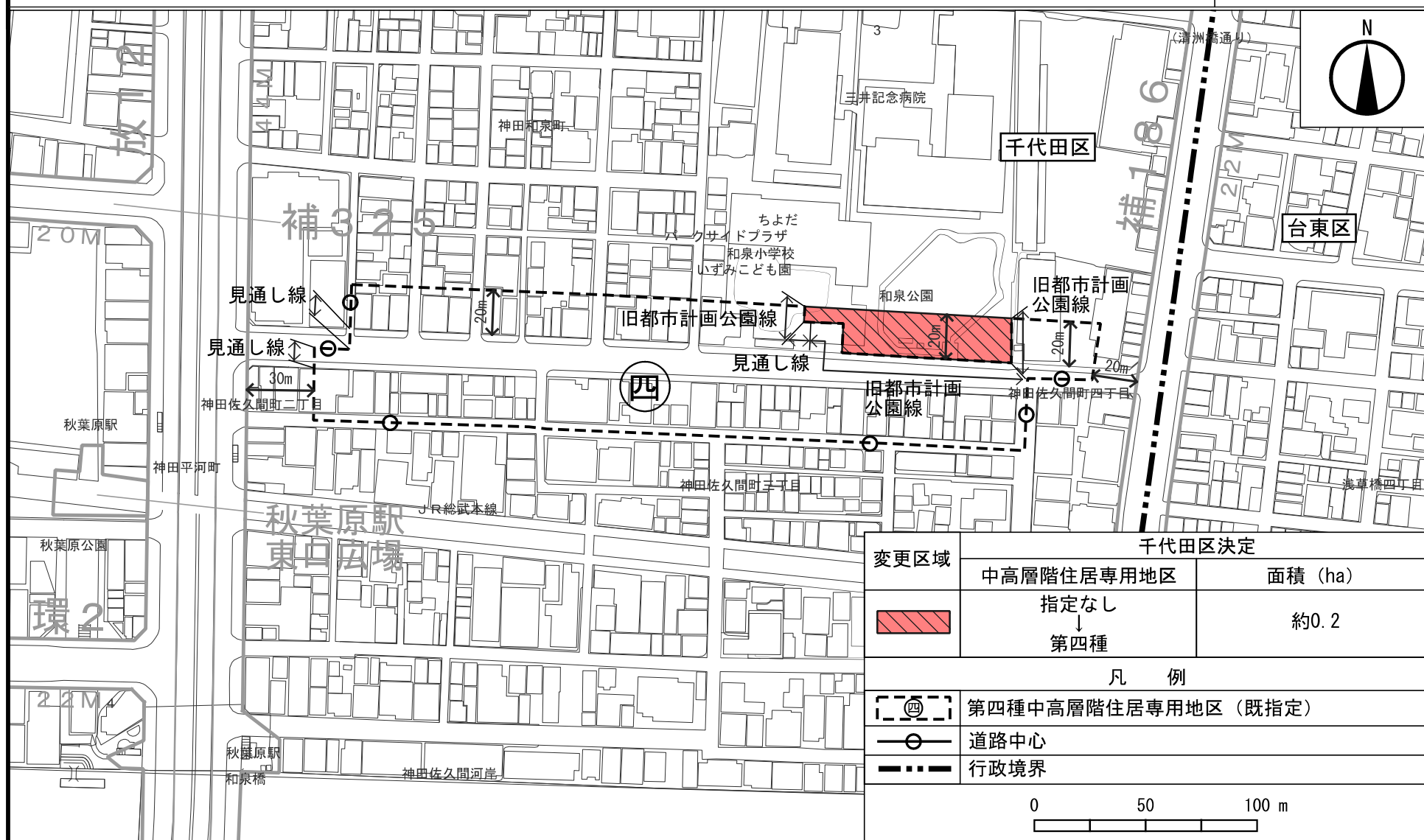
東京都市計画公園千代田第 2・2・15 号和泉公園の変更に伴い、土地利用の観点から検討した結果、特別用途地区中高層階住居専用地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備 考
千代田区神田和泉町 地内	指定なし	第4種中高層階住居専用 地区	約 ha 0.2	

東京都市計画特別用途地区中高層階住居専用地区 計画図

〔千代田区決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：7都市基交測第156号）して作成したものである。無断複製を禁ず。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7都市基街都第253号、令和8年3月3日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画特別用途地区中高層階住居専用地区（千代田区分）
（千代田 2・2・15 号和泉公園関連）

2 理 由

本地区は、「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、住宅と商業・業務施設が調和した中層・中高層の複合市街地として位置付けられている。地区内には、都市計画公園千代田第 2・2・15 号和泉公園の区域が含まれており、当マスタープランでは、当該公園や公共施設のゆとりと潤いを活かし、災害に強いまちを形成することとしている。

当該公園については、「千代田区緑の基本計画（令和 3 年 7 月改定）」の一部に位置づけられる「千代田区公園づくり基本方針（令和 7 年 3 月策定）」の中で、隣接する学校等施設との敷地交換による一体的整備を進める方向性が示され、地域との検討等を経て、令和 8 年 2 月には「和泉小学校・いずみこども園等施設と和泉公園との一体的整備構想」が策定された。

このような背景を踏まえ、当該公園の区域が変更されることに伴い、土地利用上の観点から検討した結果、面積約 0.2 ヘクタールの区域について、中高層階住居専用地区を変更するものである。