

名称	神田佐久間町地区地区計画
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
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>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。</p> <p>< 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。</p> <p>< 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。</p> <p>< 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。</p> <p>< 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。</p> <p>< 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。</p> <p>< 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。</p> <p>< 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。</p> <p>< 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。</p>
地区施設の整備の方針	<p>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。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の規制・誘導の方針		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>							
	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								
地区整備計画	面積		約11.8ha							
	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 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	<p>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。</p> <p>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。</p>									

地区整備計画

建築物等に関する事項

(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。
 (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。

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。以下同じ。）の幅員のメートルの数值に10分の6を乗じて得た数值（前面道路幅員が12メートル以上の場合は10分の80とし、以下この数值を「基準容積率（あ）」という。）に

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值に10分の6を乗じて得た数值（10分の60を最大とし、以下この数值を「基準容積率（い）」という。）に10分の6を加えた数值のいずれか小さい方とする。
 2 前項について、基準容積率（い）を超える

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值に10分の6を乗じて得た数值（10分の50を最大とし、以下この数值を「基準容積率（う）」という。）に10分の12を加えた数值のいずれか小さい

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值に10分の6を乗じて得た数值（10分の60を最大とし、以下この数值を「基準容積率（え）」という。）に10分の12を加えた数值のいずれか小さい

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、その幅員が最大のもの。以下同じ。）の幅員のメートルの数值に10分の6を乗じて得た数值

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值に10分の6を乗じて得た数值（10分の50を最大とし、以下この数值を「基準容積率（か）」という。）に10分の12を加えた数值のいずれか小さい

地区整備計画

建築物等に関する事項

容積率の
最高限度

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。

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。
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。
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。

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、基準容積率(う)に10分の8を加えた数値とする。
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、基準容積率(う)に10分の6を加えた数値とする。
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

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、基準容積率(え)に10分の8を加えた数値とする。
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、基準容積率(え)に10分の6を加えた数値とする。
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

(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。
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。
3 前二項について、複数の壁面の位置

方とする。
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。
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

地区整備計画

建築物等に関する事項

容積率の
最高限度

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、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ない敷地における建築物の容

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(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。)寄宿舍、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ない敷地における建築物の容

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。

4 前三項について、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。)寄宿舍、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。

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ない敷地における建築物の容

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。

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。)寄宿舍、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。

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ない敷地における建築物の容

積率の最高限度は、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。

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(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。)

地区整備計画

建築物等に関する事項

容積率の
最高限度

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項を適用する建築物についてはこの限りではない。

積率の最高限度は、基準容積率（う）とする。
7 前六項について、建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物についてはこの限りではない。

積率の最高限度は、基準容積率（え）とする。
7 前六項について、建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物についてはこの限りではない。

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。
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。

寄宿舍、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（か）とする。
7 前六項について、建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物についてはこの限りではない。

地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>容積率の最低限度</p>		<p>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</p>		<p>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</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>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。</p>		<p>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、</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度					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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 計画図に示</p>	<p>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（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を50cm以上とする。</p> <p>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られた建築物についてはこの限りではない。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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られた建築物についてはこの限りではない。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 前二項について、区長</p>

地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>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。 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。</p>		<p>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。 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。</p>			<p>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。</p>	
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>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。た</p>	<p>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。 (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</p>			<p>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。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。</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	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。 制限が定められている建築物の敷地を除く。） 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。 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。			
	壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の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。 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。 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。	

(は知事同意事項)

「計画区域と地区の区分、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。」

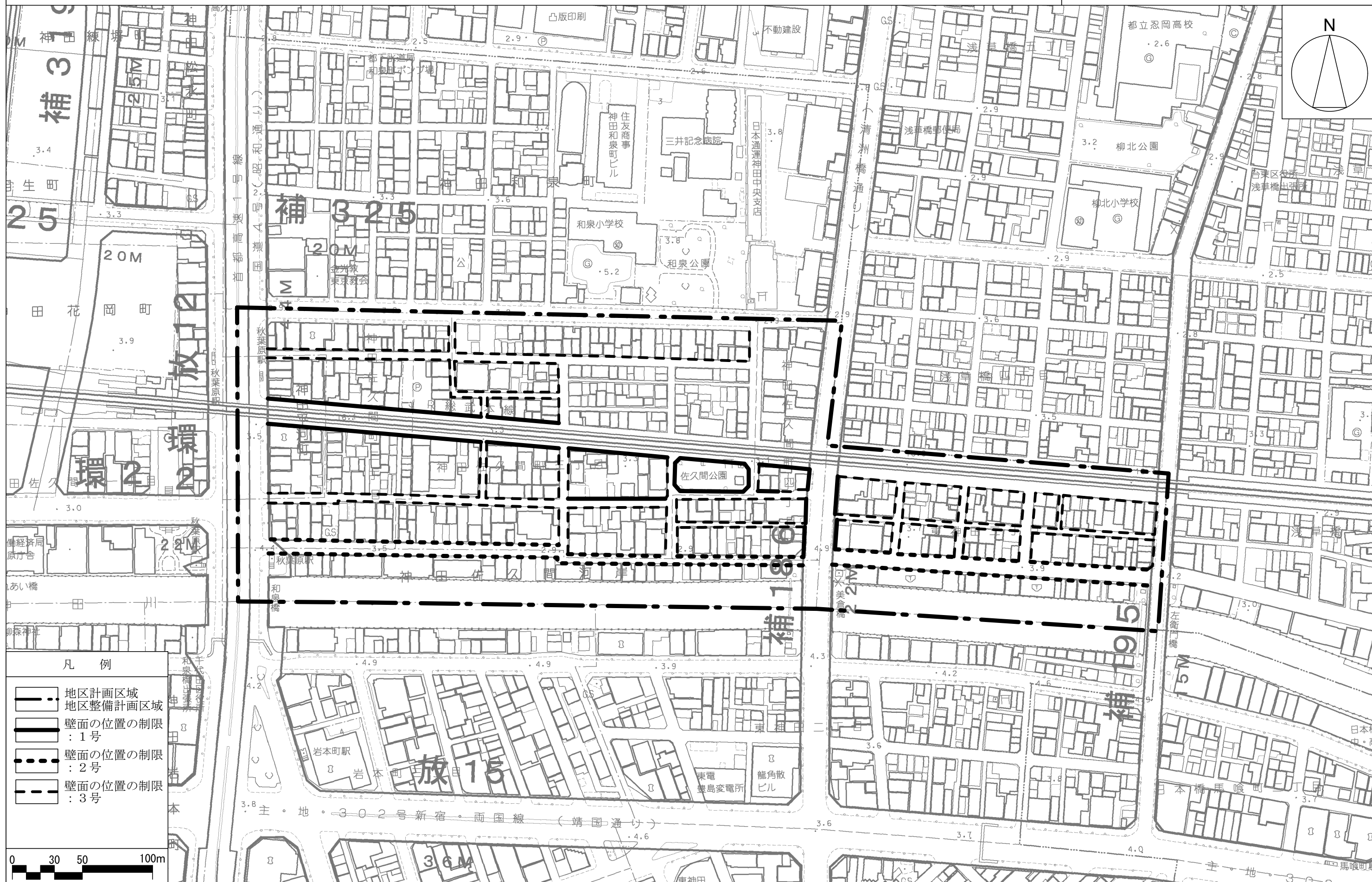
理由：近年、ワンルーム形式集合住宅の建設が急増し、居住者層の偏り等の問題が懸念されていることを踏まえ、多様な住宅の供給の誘導により、バランスのとれた複合市街地を形成するため、地区計画を変更する。また、今回の変更に伴い、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に基づき、風俗営業等の用途規制を追加する。



凡例

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

0 30 50 100m



- 凡 例
- 地区計画区域
 - 地区整備計画区域
 - 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

