

名称	岩本町東神田地区地区計画
位置	千代田区岩本町一丁目、岩本町二丁目、岩本町三丁目、東神田一丁目及び東神田二丁目各地内
面積	約33.8ha
地区計画の目標	<p>岩本町東神田地区は、千代田区の東端に位置し、地区北側は神田川に接し、東側及び南側は中央区に接した区域であり、商業・業務機能と居住機能が共存した、活力ある都市空間を形成してきた。</p> <p>しかし、近年の業務床需要の拡大や地価の変動等によって、住宅床・居住人口が減少するとともに、老朽化した住宅等も建て替えの時期を迎えるなど、健全な都市の発展に向けた居住機能の確保と回復が重要な課題となっている。</p> <p>そこで、快適で魅力ある都心居住のための住宅の供給を誘導するとともに、地域コミュニティの活性化や福祉に寄与する公共施設を整備しながら、併せて土地の有効・高度利用による適正な都市機能の更新を推進することにより、魅力ある住環境と活力にあふれた良好な複合市街地の形成を図る。</p> <p>また、道路と一体となった、安全でゆとりある歩行者空間を確保し、神田川沿いにおいては都市を貫く水と緑の骨格としての景観形成に配慮することで、良好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	<p>1 A、B、C、D、E、F及びG地区においては、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・業務施設が調和した複合市街地の形成を図るとともに、各々の特性に応じた適正かつ良好な土地利用を図る。</p> <p>< A地区 > 幹線道路沿道として、住宅を誘導する地区における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・業務施設が共存・調和した、中高層の住宅複合市街地の形成を図る。</p> <p>< B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、住宅の建設を積極的に誘導しながら、街の活性化や就業の場として寄与する中高層の住宅複合市街地の形成を図る。また、地域コミュニティゾーンは、地区のコミュニティ形成に向け、高齢者福祉施設及び公的住宅等地域の核となる公共施設を整備する。</p> <p>< C地区 > 幹線道路沿道として、住宅を誘導する地区における住環境に配慮するとともに、神田川沿川としての景観に配慮した、高層の商業・業務主体の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、住宅を誘導する地区における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・業務施設が共存・調和した、中高層の住宅複合市街地の形成を図る。</p> <p>< E及びF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、住宅の建設を積極的に誘導するとともに、神田川沿川としての景観に配慮した中高層の住宅複合市街地の形成を図る。</p> <p>< G地区 > 昭和通り沿道の既成市街地においては、住宅を誘導する地区における住環境に配慮した、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>その他の既成市街地においては、A、B、C、D、E及びF地区との一体性を考慮しつつ街の活性化や就業の場として寄与する中高層の住宅複合市街地の形成を図る。</p>

針	地区施設の整備の方針	<p>1 地域に住み、集う人々の交流と憩い、また災害時にも有効な空間を形成するため、地域コミュニティゾーンに広場等を整備する。</p> <p>2 災害時の安全性を高め、潤いやゆとりある生活空間を形成するため、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。</p>							
	建築物等の規制・誘導の方針	<p>1 A、B、C、D、E及びF地区においては、建築物の高さの最高限度及び道路に面した建築物の壁面の位置の制限を定めて、道路幅員による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の制限を緩和するとともに道路斜線制限を緩和することにより、良好な街並みの形成を図る。</p> <p>2 A、B、D、E及びF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。</p> <p>3 G地区においては、都心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及びF地区との一体性を考慮しつつ建築物等の更新により、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>							
地区整備計画	位置	千代田区岩本町一丁目、岩本町二丁目、岩本町三丁目、東神田一丁目及び東神田二丁目各地内							
	面積	約33.8ha							
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	約200m ²						
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	幅員	延長	備考				
		歩行者通路	2m	約40m					
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区
		面積	約1.2ha	約4.8ha	約1.2ha	約2.2ha	約0.7ha	約6.3ha	約17.4ha
建築物等に関する事項	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> <p>（1）1の住戸の床面積が30m²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。</p> <p>（2）1の住戸の床面積が40m²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。</p>							

地区整備計画
建築物等に関する事項

<p>容積率の最高限度</p>	<p>1 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とする。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値のうちいずれか小さいほうの数値（以下「基準容積率」という。）に10分の12を加えた数値（10分の75を上限とする。）とする。ただし、計画図2に示す小幅員道路のみに接する敷地における容積率の最高限度は、10分の30とする。</p> <p>2 壁面の位置</p>	<p>1 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とする。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値のうちいずれか小さいほうの数値（以下「基準容積率」という。）に10分の12を加えた数値（10分の70を上限とする。）とする。ただし、計画図2に示す小幅員道路のみに接する敷地における容積率の最高限度は、10分の30とする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地及び壁面の位置の制限の</p>	<p>1 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、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とする。）の幅員が12メートル以上の場合には10分の80、12メートル未満の場合はその幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値（以下「基準容積率」という。）に10分の12を加えた数値（10分の80を上限とする。）とする。ただし、計画図2に示す小幅員道路のみに接する敷地における容積率の最高限度は、10分の30とす</p>	<p>1 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とする。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値のうちいずれか小さいほうの数値（以下「基準容積率」という。）に10分の12を加えた数値（10分の75を上限とする。）とする。ただし、計画図2に示す小幅員道路のみに接する敷地における容積率の最高限度は、10分の30とする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地及び壁面の位置の制限の第4項の適用を受</p>	<p>1 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とする。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値のうちいずれか小さいほうの数値（以下「基準容積率」という。）に10分の12を加えた数値（10分の70を上限とする。）とする。ただし、計画図2に示す小幅員道路のみに接する敷地における容積率の最高限度は、10分の30とする。</p> <p>2 壁面の位置</p>	<p>1 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50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とする。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値のうちいずれか小さいほうの数値（以下「基準容積率」という。）に10分の12を加えた数値（10分の60を上限とする。）とする。ただし、計画図2に示す小幅員道路のみに接する敷地における容積率の最高限度は、10分の30とする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地及び壁面の位置の制限の</p>	
-----------------	---	--	--	--	---	--	--

地区整備計画

建築物等に関する事項

容積率の
最高限度

の制限が定められていない敷地及び壁面の位置の制限の第4項の適用を受ける建築物の敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率とする。

3 第1項における基準容積率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。

4 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前3項は適用しない。

第4項の適用を受ける建築物の敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率とする。

3 第1項における基準容積率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。

4 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前3項は適用しない。

る。

2 壁面の位置の制限が定められていない敷地及び壁面の位置の制限の第4項の適用を受ける建築物の敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率とする。

3 第1項における基準容積率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

4 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前3項は適用しない。

ける建築物の敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率とする。

3 第1項における基準容積率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

4 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前3項は適用しない。

の制限が定められていない敷地及び壁面の位置の制限の第4項の適用を受ける建築物の敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率とする。

3 第1項における基準容積率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

4 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前3項は適用しない。

第4項の適用を受ける建築物の敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率とする。

3 第1項における基準容積率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。

4 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前3項は適用しない。

地区整備計画
建築物等に関する事項

容積率の最低限度	<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。</p> <p>(1) 倉庫、作業場、自動車車庫、自動車修理工場、荷貨物集配所、ガソリンスタンド、日用品の販売を主たる目的とする店舗</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する公益上必要なもの</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。</p> <p>(1) 倉庫、作業場、自動車車庫、自動車修理工場、荷貨物集配所、ガソリンスタンド、日用品の販売を主たる目的とする店舗</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する公益上必要なもの</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	<p>50㎡とする。</p> <p>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その他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。</p> <p>ただし、地区計画の変更の告示日（平成13年7月9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その他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>		
壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の位置は、計画図2に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められている複数の道路に面する建築物の敷地の場合、最大幅員道路（複数の場合は任意の一方方向）に面する部分については第1項を適用し、それ以外の道路に面する部分については、道路面からの高さが6mを超え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0.5m以上とし、道路面からの高さが6m以下の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1m以上とする。ただし、計画図2に示す小幅員道路（建築基準法第42条第3項道路を除く。）に面する部分については、本項は適用しない。</p> <p>3 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</p>			

地区整備計画

建築物等に関する事項

壁面の位置の制限

れている部分以外の現に存する建築基準法第42条第1項第5号及び同条第2項に定め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0.5m以上とする。

4 前3項による制限は、次の各号に掲げる建築物及び建築物の部分については適用しない。

(1) 昭和通り、靖国通り、神田平成通り、水天宮通り、神田金物通り及び清洲橋通り(以下「広幅員道路」という。)のいずれかに面し、かつ、その他の壁面の位置の制限が定められている道路に面する建築物の敷地で区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた建築物の広幅員道路に面する建築物の部分、及びその他の壁面の位置の制限が定められている道路に面する建築物の部分で道路面からの高さが6mを超える建築物の部分

(2) 広幅員道路のみに複数面する建築物の敷地で区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた建築物

(3) 広幅員道路のみに面し、かつ、敷地面積が100㎡以下の建築物の敷地で区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた建築物

(4) 前3号の建築物の他、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

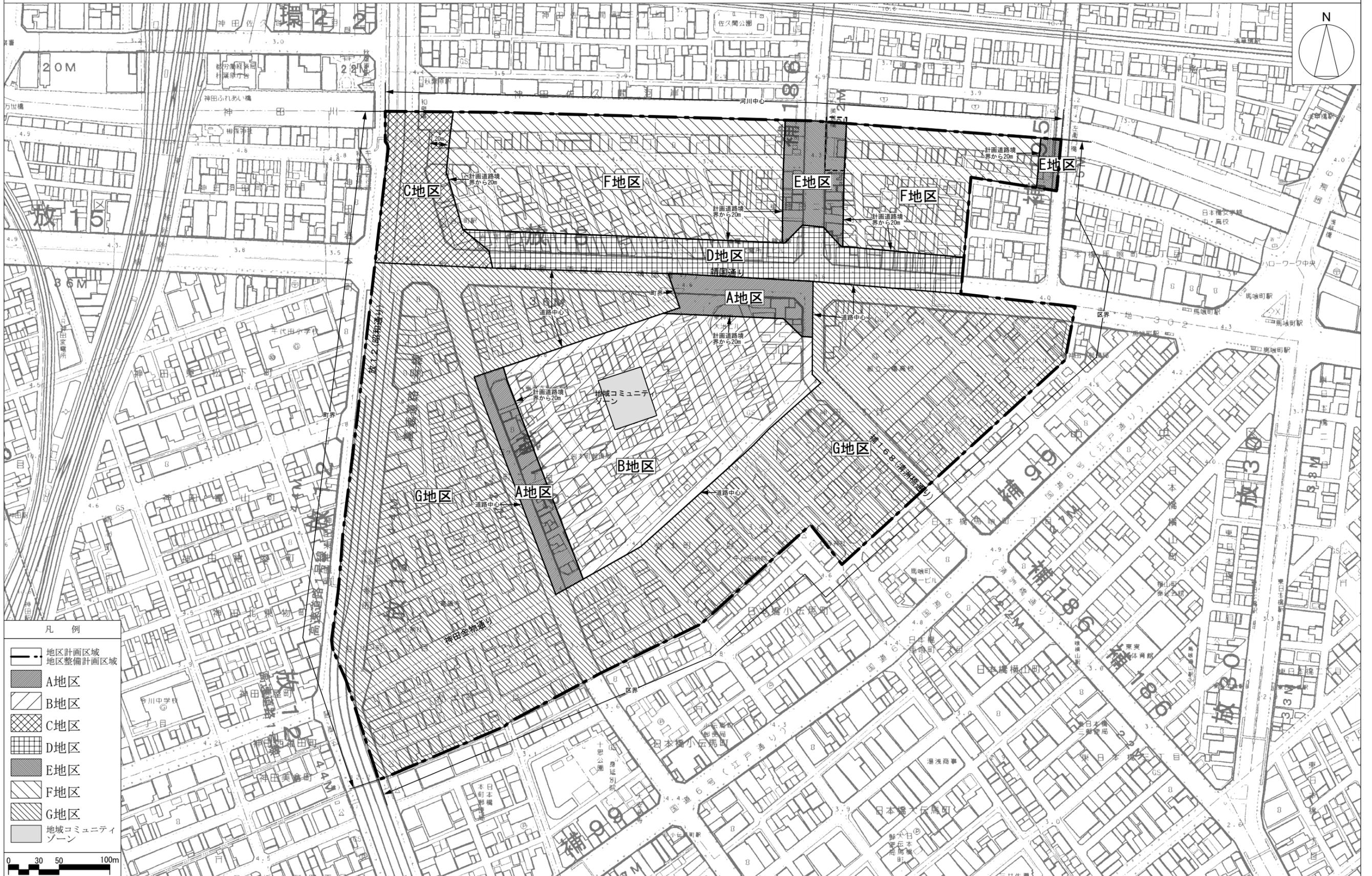
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>1 建築物の高さ(階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。)の最高限度は45mとし、幅員6m以下の道路のみに接する建築物の敷地においては26mとする。</p> <p>2 建築基準法</p>	<p>1 建築物の高さ(階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。)の最高限度は40mとし、幅員6m以下の道路のみに接する建築物の敷地においては26mとする。ただし、地域コミュニティゾーン内の建築物においては、地域コ</p> <p>2 建築基準法</p>	<p>1 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は、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。)の最高限度は45mとし、幅員6m以下の道路のみに接する建築物の敷地においては26mとする。</p> <p>2 建築基準法</p>	<p>1 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は、その部分の高さは、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以下の道路のみに接する建築物の敷地においては26mとする。</p> <p>2 建築基準法</p>	<p>1 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は、その部分の高さは、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以下の道路のみに接する建築物の敷地においては26mとする。</p> <p>2 建築基準法</p>	<p>1 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は、その部分の高さは、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以下の道路のみに接する建築物の敷地においては26mとする。</p> <p>2 建築基準法</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	第59条の2第1項の適用を受けるものについては前項は適用しない。	コミュニティゾーンの境界線から7mを超える部分は60mとする。 2 建築基準法第59条の2第1項の適用を受けるものについては前項は適用しない。	第59条の2第1項の適用を受けるものについては前項は適用しない。	については前項は適用しない。	第59条の2第1項の適用を受けるものについては前項は適用しない。	については前項は適用しない。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 広告物、看板等で、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は、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、看板等の交通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、道路面からの高さが6mを超える部分はこの限りではない。							

「区域、地区の区分、壁面の位置の制限及び地区施設の配置については計画図表示のとおり」

(印は知事同意事項)

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の一部改正」を踏まえ、風俗営業等の用途規制を強化する。







凡例

- · — 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 地区施設
- 広場
- ● ● 歩行者通路

0 30 50 100m