

東京都市計画地区計画

都市計画神田錦町南部地区地区計画

[平成12年3月28日 都市計画決定

平成16年6月21日 最終変更]

名称		神田錦町南部地区地区計画
位置※		千代田区神田錦町一丁目、神田錦町二丁目及び神田錦町三丁目各地内
面積※		約12.8ha
地区計画の目標		神田錦町南部地区は、千代田区の中央に位置する皇居や業務機能の集積する大手町の北側に位置し、商業・業務機能と居住機能が共存した複合市街地を形成してきた。 しかしながら、近年の業務床需要の増大や地価の変動、大手町に近接する立地条件等によって業務地化が進行し、地区の居住人口の減少は著しいものとなっている。 そこで、健全な都市の発展に向け、既に業務ビルの建ち並ぶ大通り沿道では適正な業務機能の維持、その内側に位置する街区では土地の適正かつ有効・高度利用による快適で魅力ある居住機能の確保・回復によって、住宅と業務施設が調和した複合市街地の形成を図る。 また、道路と一体となった空間を確保することで、ゆとりある都市空間の創出を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を指定容積率の指定区分にそって3つの地区に区分し、それぞれの特性に応じて適正かつ有効な土地利用の促進を図る。 （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。 （B地区） 幹線道路沿道として、住宅を誘導する地区における居住環境に配慮した、中・高層の商業・業務を主体とした複合市街地の形成を図る。 （C地区） 幹線道路沿道の内側の街区として、居住機能の確保・回復に向けて、住宅を誘導し、住宅と商業・業務施設が共存・調和した中高層の複合市街地の形成を図る。
	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空地と道路を一体的に整備することにより、災害時の安全性を高め、潤いやゆとりのある生活空間の形成を図る。
	建築物等の規制・誘導の方針	整った良好な街並みの形成と定住人口の回復を図るため、次の建築物等の整備の方針を定める。 1 建築物の高さの最高限度と道路に面した建築物の壁面の位置の制限及びその後退部分の工作物の設置の制限を定めて、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。 2 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の適用及び9階以上の階を住宅等に制限するとともに、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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区	名称	A地区	B地区	C地区
		の区分	面積	約1.1ha	約4.8ha	約6.9ha
		建築物等の用途の制限※	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。 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。 （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。			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。 2 建築物の9階以上の部分については、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建築物（以下「住宅等」という。）以外の用途に供するものを建築してはならない。また、住宅等からその他の用途に変更してはならない。ただし、良好な居住環境形成の妨げとならない学校等の施設で、区長が認めたものはこの限りではない。 3 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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※		(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 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とする。）の幅員が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を乗じて得た数値のうちいずれか小さい方の数値（以下「基準容積率」という。）に10分の12を加えた数値（10分の80を上限とする。）とする。 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3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	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方の数値（以下「基準容積率」という。）が10分の60の場合にあっては基準容積率に10分の10を加えた数値とし、10分の60未満の場合にあっては基準容積率に10分の12を加えた数値（10分の70を上限とする。）とする。 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3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

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 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三項は適用しない。	建築物については前三項は適用しない。	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三項は適用しない。
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、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 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (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
建築物の敷地面積の最低限度	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。		
壁面の位置の制限	1 計画図2に示す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。 2 複数の道路に面する建築物の敷地にあつては、次の各号によるものとする。 (1) 壁面の位置の制限が定められた最大幅員の道路に面する部分について第1項を適用し、それ以外の壁面の位置の制限が定められた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。 (2) 壁面の位置の制限が定められた最大幅員の道路が複数で、計画図2に示す壁面後退優先道路に面する場合は、その部分について第1項を適用し、それ以外の壁面の位置の制限が定められた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。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	(3) 壁面の位置の制限が定められた最大幅員の道路が複数で、計画図2に示す壁面後退優先道路に面しない場合は、任意の一方向の道路に面する部分について第一項を適用し、それ以外の壁面の位置の制限が定められた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。 (4) 本郷通り、補助96号線及び白山通りに面する敷地で、かつ壁面の位置の制限が定められている場合は、その部分について道路面からの高さ6m以下の部分の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。 (5) 壁面の位置の制限が定められている敷地で、かつ現に存する建築基準法第42条第2項に定める道路（以下「2項道路」という。）に面する場合は、壁面の位置の制限が定められている道路に面する部分について第1項を適用し、2項道路に面する部分については、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。 3 前二項による制限は、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) 神田警察通り、千代田通り（以下「広幅員道路」という。）に面した敷地面積が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) 前号の建築物の他、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	
		建築物の高さの最高限度	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、その部分の高さを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。	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、その部分の高さを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。 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。
		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	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。	

		における工 作物の設置 の制限	
--	--	-----------------------	--

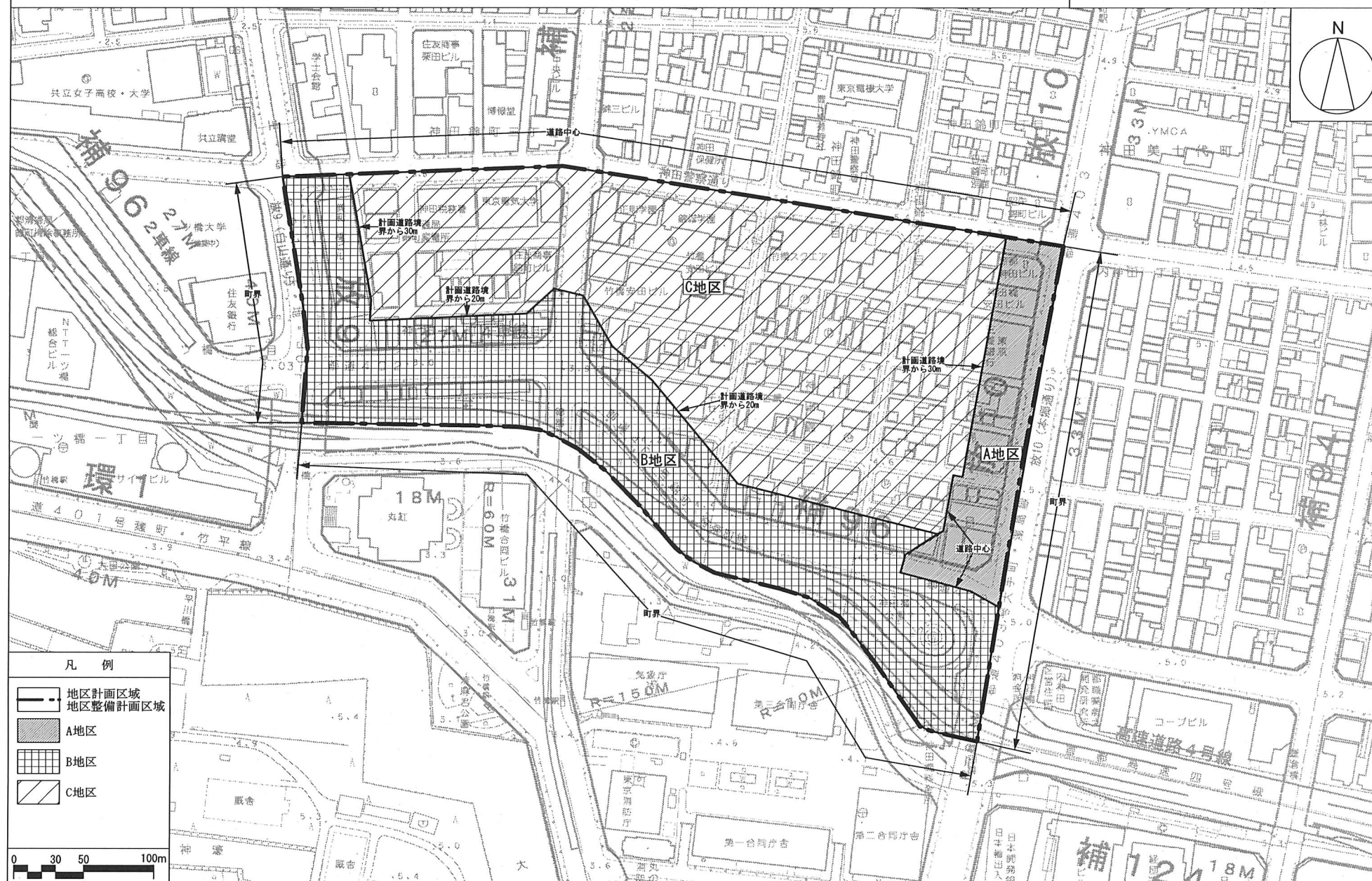
(※は知事同意事項)

「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通りである」

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の一部改正」を踏まえ、風俗営業等の用途規制を強化する。

東京都市計画地区計画
神田錦町南部地区地区計画 (千代田区決定) 計画図1

縮尺: 1/2500



東京都市計画地区計画
神田錦町南部地区地区計画 (千代田区決定) 計画図2

縮尺：1/2500

