

名称	神田紺屋町周辺地区地区計画	
位置※	千代田区神田紺屋町、神田北乗物町、神田東紺屋町、神田富山町及び神田東松下町各地内	
面積※	約 4.5ha	
地区計画の目標	<p>神田紺屋町周辺地区は、JR神田駅の東側に位置し、金物や薬品等の問屋街として、職住近接の都市空間を形成してきた。しかし、近年、都心の土地利用が住居系から業務系等へと急速に変化する中で、本地区も居住人口が減少するとともに、老朽化した建物の建て替え時期を迎えるなど、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、土地の有効・高度利用により、地区内居住者の居住継続と居住水準の向上を図るとともに、多様な需要に対応する都市型住宅の供給を促進し、住宅と商業・業務機能が調和した良好な複合用途の市街地の形成を図る。</p> <p>また、連続的で一体性のある街並みを誘導しつつ安全でゆとりある歩行者空間を確保することで、良好な都市空間を創出する。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>市街地の更新を促進し、防災性の向上及び、住宅と商業・業務等の利用の調和した複合市街地の形成を図るため、当該地区を二つの地区に区分し、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〉 昭和通り沿道地区として、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。</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、中高層の住宅と商業・業務機能が共存・調和した住宅複合市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 定住人口の回復を図るため、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>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区
			面積	約1.0ha	約3.5ha
		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。</p> <p>(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。</p>		
容積率の最高限度※	<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。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。</p> <p>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</p> <p>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。</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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		

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>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。</p> <p>10分の16とする。</p> <p>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>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<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>壁面の位置の制限</p>	<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に示す小幅員道路に面する部分、及び昭和通り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道路に面し、かつ、昭和通りに面する敷地の場合、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については、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。</p>	<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。</p> <p>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 計画図2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。</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>ただし、計画図2に示す小幅員道路に面する部分については、本項は適用しない。</p> <p>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。</p> <p>(1) 神田平成通り、神田金物通り（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</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 前2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>	<p>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。</p> <p>(1) 神田平成通り、神田金物通り（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</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 前2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>
<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。</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。</p> <p>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。</p>
<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 塀、柵、門その他これらに類するものは、道路に面する部分を透視可能なものとする。</p>	
<p>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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	

	間の土地 の区域に おける工 作物の設 置の制限	
--	--------------------------------------	--

(※印は知事同意事項)

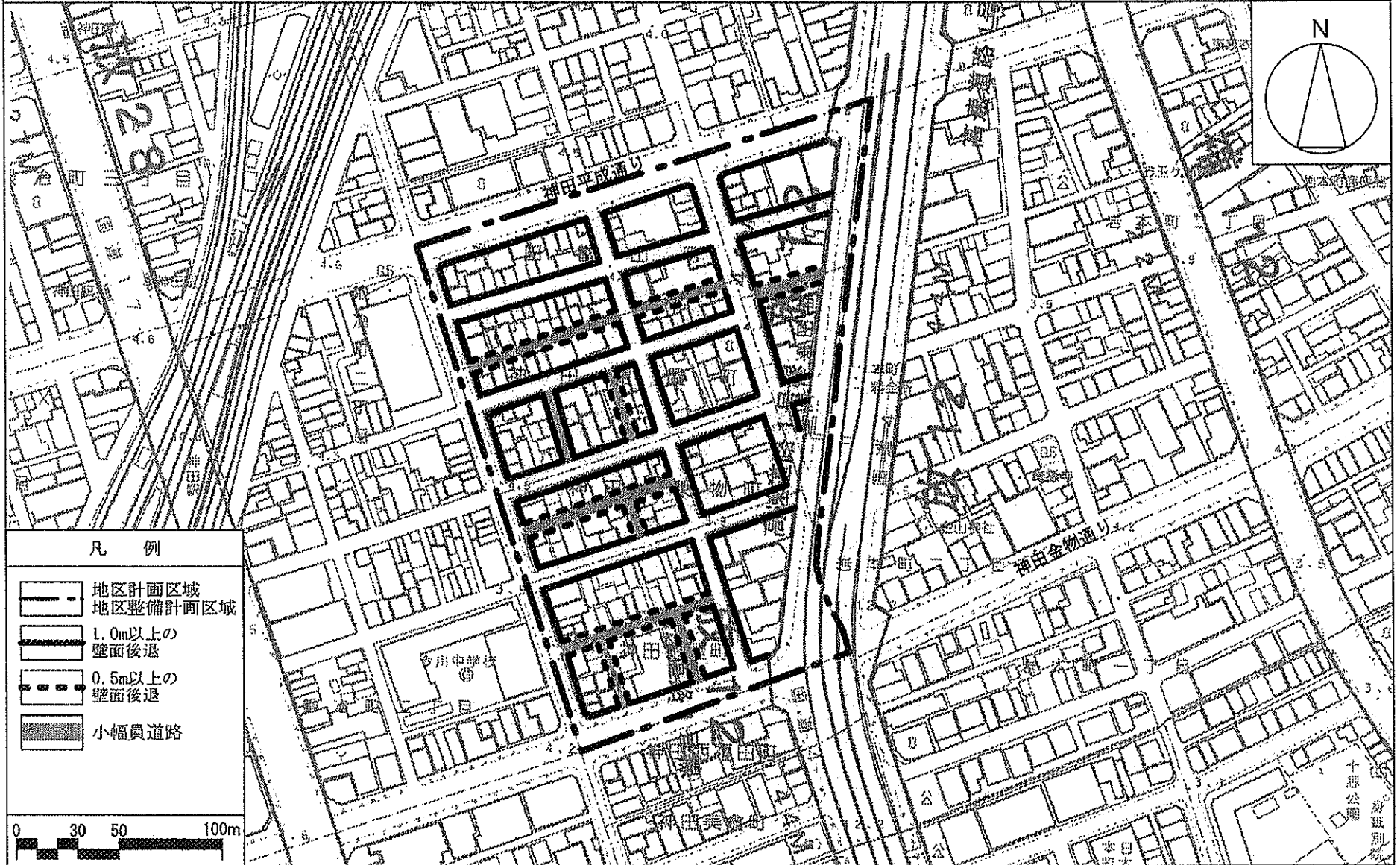
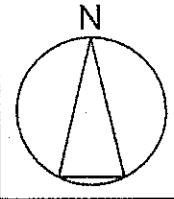
「計画区域、地区区分、壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」

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、今回の変更に併せ、「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
 神田紺屋町周辺地区地区計画 (千代田区決定) 計画図1



東京都市計画地区計画
 神田紺屋町周辺地区地区計画 (千代田区決定) 計画図2



凡 例

-  地区計画区域
-  地区整備計画区域
-  1.0m以上の壁面後退
-  0.5m以上の壁面後退
-  小幅員道路





参考図

都市計画決定告示以降に道路廃止された道路についての参考図

道路廃止

平成27年4月14日