

名称		一ツ橋二丁目周辺地区地区計画
位置		千代田区一ツ橋二丁目、神田神保町二丁目及び神田神保町三丁目各地内
面積		約12.4ha
地区計画の目標		<p>一ツ橋二丁目周辺地区は、皇居の北東に位置し、地区北側は靖国通りに接し、西側は日本橋川に接した区域であり、書店・古書店街を代表とする商業・業務施設や大学等の教育施設と居住機能が共存した、個性的で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。また、靖国通りとさくら通りに挟まれた狭隘な道路沿いに集積する小規模で老朽化した木造住宅等が建て替えの時期を迎えている。</p> <p>そこで、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・回復と適正な都市機能の更新を誘導し、住宅と商業・業務施設、教育施設が調和した複合市街地の形成を図る。</p> <p>また、連続的で統一性のある街並みを誘導しつつ、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、道路と一体となった緑豊かな空間を創出する。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方	土地利用の方針	<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・教育施設が共存・調和した複合市街地を目指すこととし、指定容積率の指定区分、土地利用の状況から以下の地区に区分し、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。</p> <p>&lt; A - 1、A - 2地区 &gt;</p> <p>大規模敷地の優位性を活かし、開かれた空間の整備と住宅を積極的に誘導しつつ、住宅と教育施設等が共存した複合市街地の形成を図る。また、地区北側の小規模敷地が連担した壁面の位置の制限の優先道路沿道においては、住宅と商業・業務が共存・調和した中高層複合市街地の形成を図る。</p> <p>&lt; B地区 &gt;</p> <p>幹線道路沿道は、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。また、地区内の細街路沿道は住宅を誘導し中層の複合市街地の形成を図る。</p> <p>&lt; C地区 &gt;</p> <p>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、住宅を積極的に誘導し、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>
	地区施設の整備の方針	<p>災害時の安全性を高め、潤いと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等に整備する。</p>

針	建築物の規制・誘導の方針				<p>1 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 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	地区の名称	A - 1地区	A - 2地区	B地区	C地区	
地区の面積			約1.7ha	約3.5ha	約2.8ha	約4.4ha		
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 計画図2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（以下この数値を「基準容積率」という。）に10分の12を加えた数値</p>	<p>1 計画図2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（以下この数値を「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</p>	<p>1 計画図2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（以下この数値を「基準容積率」という。）に10分の12を加えた数値</p>	<p>1 計画図2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（以下この数値を「基準容積率」という。）が10分の60の場合にあっては</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	<p>(10分の70を上限とする。)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6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。</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、第1項から第3項までの規定は適用しない。</p>	<p>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>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6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。</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、第1項から第3項までの規定は適用しない。</p>	<p>(10分の70を上限とする。)とする。</p> <p>2 計画図2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、基準容積率に10分の6を加えた数値(10分の70を上限とする。)とする。</p> <p>3 計画図2に示す1号及び2号の壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地における容積率の最高限度は第1項を適用する。</p> <p>4 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6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>5 第1項から第3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。</p> <p>6 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、第1項から第5項までの規定は適用しない。</p>	<p>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。</p> <p>2 計画図2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、基準容積率に10分の6を加えた数値(10分の70を上限とする。)とする。</p> <p>3 計画図2に示す1号及び2号の壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地における容積率の最高限度は第1項を適用する。</p> <p>4 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6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>5 第1項から第3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。</p> <p>6 建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物につい</p>
--------	------------	----------	---	--	--	--

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。</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>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>ては、第1項から第5項までの規定は適用しない。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000㎡とする。</p>	<p>1,000㎡とし、1,000㎡未満の敷地で計画図2に示す壁面の位置の制限の優先道路に面する敷地については50㎡とする。</p>	<p>50㎡とする。</p>
		壁面の位置の制限	<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上記最低限度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>1 計画図2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ついては、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2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。</p> <p>3 壁面の位置の制限が建築物の敷地に面する複数の道路についてすべて定められ、かつ計画図2に示す1号の壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地にあつては、次の各号によるものとする。</p> <p>(1) 1号の壁面の位置の制限が定められている最大幅員の道路に面する部分については、第1項を適用し、それ以外の1号の壁</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>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>(2) 1号の壁面の位置の制限が定められている最大幅員の道路が複数で、計画図2に示す壁面の位置の制限の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1号の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>4 計画図2に示す1号の壁面の位置の制限が定められ、かつ建築基準法第42条第2項に定める道路(以下「2項道路」という。)に面する建築物の敷地においては、1号の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は、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。</p> <p>5 壁面の位置の制限が定められていない道路に面する建築物の敷地で、かつ計画図2に示す1号の壁面の位置の制限が定められている場合、1号の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>6 前5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) 雉子橋通り、日本橋川沿い通り、補助96号線及び神田警察通り(以下「広幅員道路」という。)に面した敷地面積が100㎡以下の区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた建築物で、広幅員道路に面する建築物の部分及びその他の計画図2に示す1号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の道路面からの高さが6mを超える建築物の部分</p> <p>(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</p>
	建築物等の高さの最高限度	<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とする。ただし、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、幅員4m未満の道路のみに接する建築物の敷地においては15mとする。</p> <p>2 次の各号の一に該当する建築物については、前項は適用しない。</p> <p>(1) 建築基準法第59条の2第1項の適用を受けるもの</p> <p>(2) 学校その他公益上必要な施設等で区長が認めたもの</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<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>
	壁面の位置の制限として定められた限度の線	<p>1 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。</p> <p>2 前項にかかわらず、歩行空間が確保された幅員12m以上の道路に面して壁面の位置の制限が定められた部分における、道路境界線からの距離が0.5mを超える部分については、道路面からの高さが0.5m以下の花壇、植栽等の緑化に資する工作物は設置</p>

	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	できるものとする。
--	------------------------------	-----------

( 印は知事同意事項 )

「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の一部改正」を踏まえ、風俗営業等の用途規制を強化する。



