

名称	中神田中央地区地区計画
位置	千代田区神田司町二丁目、神田多町二丁目、神田鍛冶町三丁目及び神田須田町一丁目各地内
面積	約14.8ha
地区計画の目標	<p>中神田中央地区は、JR神田駅の北西に位置し、地区東側はJR中央線、南側は神田警察通り、西側は本郷通り、北側は靖国通りに囲まれた区域である。幹線通り沿道には、商業・業務施設が建ち並んでいる。一方多町大通り、一八通りには古くより職住一体の商店、中小事業所や事務所が連なり、地区全体としても住宅と商業・業務施設が共存した、下町の風情を色濃く残す独特な都市空間を形成してきた。</p> <p>しかし、近年の社会経済情勢の変化に伴う地価の変動等によって大規模な空地や駐車場が出現し、当地区のにぎわいや地域コミュニティの主役である居住者の減少も著しいものとなっている。また、表通りから一步入った小幅員道路沿道には、建て替え時期を迎えている小規模で老朽化した木造住宅等が多く建ち並んでいる。</p> <p>そこで土地の有効・高度利用を図りつつ、これまで当地区の特性として引き継がれてきた、路地的空間を活かした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し、住宅と商業・業務施設が調和した職住一体の住宅複合市街地の形成を図る。</p> <p>あわせて、連続的な街並みを誘導しつつ、安心して歩ける歩行者空間を確保するとともに、都心居住に安らぎを与える空間、下町らしさの残る路地にふさわしい潤いやゆとりある空間を誘導・創出する。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する	<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都心居住にふさわしい住宅の供給を誘導する。さらに、商業・業務施設が主体のまちにあって、中高層階に住宅を誘導することで職と住が共存・調和した安全で快適な住宅複合市街地の形成を目指し、指定容積率の区分を考慮して、以下のとおり各々の特性に応じた適正かつ有効な土地利用の促進を図る。また、小幅員道路沿道は、下町らしさを残した路地的空間を活かした土地利用を図る。</p> <p>&lt; A、B地区 &gt; 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・業務施設を主体とした複合市街地の形成を図る。また、地区内の小幅員道路沿道は住宅を誘導し、中層の住宅複合市街地の形成を図る。</p> <p>&lt; C地区 &gt; 神田駅周辺のにぎわいの中心として、低中層階に商業・業務施設、中高層階に住宅のある職と住が調和した住宅複合市街地の形成を図る。また、地区内の小幅員道路沿道は、路地的空間とあいまった快適で魅力ある居住空間の創出を図る。</p> <p>&lt; D地区 &gt; 地域のコミュニティを形成する中心的な地区として、住宅の建設を積極的に誘導するとともに、地区内の小幅員道路沿道では、路地的空間とあいまった快適で魅力ある居住空間の創出を図る。</p> <p>地区施設の整備の方針</p> <p>災害時の安全性を高め快適で歩きやすい歩行者空間、下町らしさの残る路地を演出する潤いやゆとりを感じさせる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>

す る 方 針	建築物等の規制・誘導の方針				<p>1 建築物の更新を通じて当地区計画の目標とする市街地空間の形成及び都市型住宅の供給促進を図るため、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、前面道路幅員による容積率の制限を緩和するとともに、道路斜線制限を緩和する。さらに緩和した容積率以外の部分も一定程度住宅等の用途に規制する。</p> <p>2 定住人口の回復に向けて都心の居住形態に留意した多様な住宅供給を誘導し、住宅等の用途に供する建築物に係る容積率制限の特例を適用するとともに、緩和した容積率以外の部分も一定程度住宅等の用途に規制する。</p> <p>3 より快適な市街地空間の形成及びさらなる都市型住宅の供給促進を図るため、壁面後退の距離に応じて容積率の緩和を行うとともに、建築物の形態等を以下のとおり誘導する。</p> <p>(1) 幅員4mを超える道路に面した敷地における建築物の壁面は、道路境界線から1m後退するように誘導する。</p> <p>(2) 幅員4m以下の道路に面した敷地における建築物の壁面は、道路境界線から0.5m後退するように誘導するとともに、当該道路の幅員に0.5を加えた数値を2倍した高さでの建築物の壁面は道路境界線から1.25m後退するように誘導する。</p> <p>4 前3項については、「地区整備計画」及び別表により規制・誘導する。</p> <p>5 ワンルーム形式の集合住宅が集中することを避け、定住を目的とした住宅を供給するように誘導する。</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	C地区	D地区
			面積	約3.5ha	約1.6ha	約1.8ha	約7.9ha	
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	1 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。）に別	1 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。）に別	1 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					

容積率の  
最高限度

大のものとする。)の幅員が12m以上の場合は10分の80、12m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。)に別表に定める数値(10分の12を限度とする。)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、基準容積率に別表に定める数値(10分の6を限度とする。)を加えた数値とする。

2 壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが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㎡以上のもにに限る。)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項の規定は適用しない。

表に定める数値(10分の12を限度とする。)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、基準容積率に別表に定める数値(10分の6を限度とする。)を加えた数値とする。

2 壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが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㎡以上のもにに限る。)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項を適用しない。

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。)に別表に定める数値(10分の12を限度とする。)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、基準容積率に別表に定める数値(10分の6を限度とする。)を加えた数値とする。

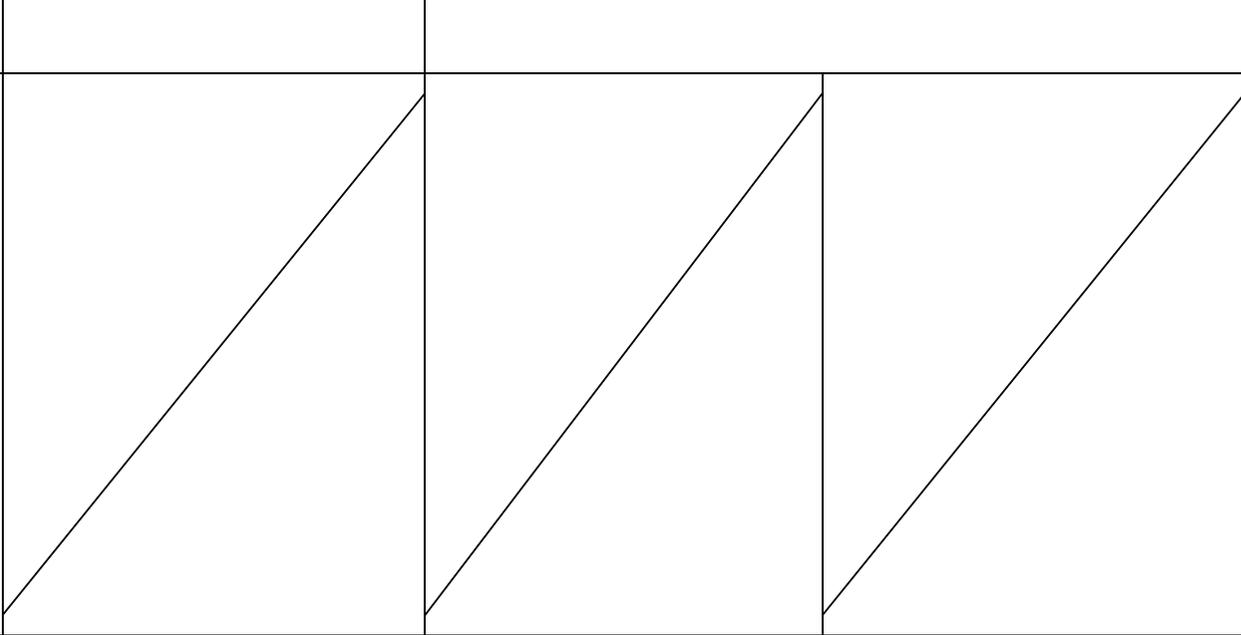
2 壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められているが壁面の位置の制限の第4項の適用を受ける建築物の敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率とする。

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㎡以上のもにに限る。)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

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>ては、前3項の規定は適用しない。</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建築基準法第42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0.25m以上とする。</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、靖国通り、中央通り及び外堀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0.5m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については、本項は適用しない。</p> <p>4 前3項の規定は、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適用しない。</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	<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、前項の規定は適用しない。</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 建築基準法第59条の2第1項の適用を受けるものについては、前項の規定は適用しない。</p>
		建築物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	<p>塀、柵、門、広告物、看板等の交通を妨げ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>	

( 印は知事同意事項 )

「計画区域、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とする。」

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。

別表

中神田中央地区地区計画区域内の建築物等の地区計画適合基準

適合基準の考え方

表1に掲げる「対象敷地」及び「地区」において、制限の緩和を受ける場合は、「適合すべき基準」に適合すること。ただし、緩和の範囲は表1に掲げる数値以内とする。

表1

対 象 敷 地	地区	緩和対象となる制限	緩 和 の 範 囲	適合すべき基準
壁面の位置の制限が定められた幅員 4mを超える道路に一辺のみ面する敷地	A	・ 前面道路幅員による容積率制限 <sup>注1)</sup>	基準容積率 + 12/10 かつ 80/10 以内	1 2 5
	B C			
	D	・ 前面道路幅員による容積率制限 ・ 指定容積率制限 <sup>注2)</sup>	基準容積率 + 12/10 かつ 70/10 以内	
壁面の位置の制限が定められた幅員 4m以下の道路にのみ面する敷地	A	・ 前面道路幅員による容積率制限	基準容積率 + 6/10 以内	1 2 3 4 5
	B			
	C			
	D			
壁面の位置の制限が定められた複数の道路（1辺は幅員 4mを超える道路）に面する敷地	A	・ 前面道路幅員による容積率制限	基準容積率 + 12/10 かつ 80/10 以内	1 2 3 4 5
	B C			
	D	・ 前面道路幅員による容積率制限 ・ 指定容積率制限	基準容積率 + 12/10 かつ 70/10 以内	
壁面の位置の制限が定められた敷地	A	・ 壁面の位置の制限が定められた部分の道路斜線制限 <sup>注3)</sup>	地区整備計画に定める建築物等の高さの最高限度内	1 4
	B			
	C			
	D			

## 別表

### 基準1 基本事項

壁面の位置の制限が定められ、かつ壁面後退した部分を歩道状の空間として整備すること。

### 基準2 基準容積率に加えることができる数値

- (1) 地区整備計画の「容積率の最高限度」の第1項の規定により、基準容積率に加えることができる数値（以下「加える数値」という。）は、表2に掲げる「壁面の位置の制限」、「道路境界線から建築物の外壁等の後退距離」、「後退したと見なす距離」の区分に応じて定められた数値とする。
- (2) 表2に掲げる「道路境界線から建築物の外壁等の後退距離」に基づき壁面後退した部分については、歩道状等の空間として整備すること。
- (3) 基準4(2)の適用を受ける建築物の敷地においては、容積率の最高限度は基準容積率とする。

表2

壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁等の後退距離	後退したと見なす距離	加える数値
0.5 m	0.5 m以上 0.75m未満	0.5 m	60%
	0.75m以上 1.0 m未満	0.75m	90%
	1.0m 以上	1.0 m	120%
0.25 m	0.25m以上 0.5 m未満	0.25m	30%
	0.5m 以上	0.5 m	60%

### 基準3 複数の道路に接する敷地における基準容積率に加えることができる数値

- (1) 壁面の位置の制限が定められた複数の道路に接する敷地において、地区整備計画の「容積率の最高限度」の第1項の規定により、「加える数値」は、基準2若しくは、接している各々の道路ごとに基準2(1)

により求められた数値を合計したものとすることができる。ただし、100㎡を超える敷地において「加える数値」は、基準2若しくは、表3に掲げる区分に応じて定められた数値とする。

表3

後退したと見なす距離の合計値	後退面積 <sup>注4</sup> の敷地面積に対する割合	加える数値
0.5 m	6%以上	60%
0.75m	9%以上	90%
1.0 m以上	12%以上	120%

- (2) 前(1)の適用を受ける場合は以下の条件を満たすものとする。  
当該敷地は各々の道路に2m以上接していること。  
当該敷地はその周辺の1/3以上が道路に接していること。
- (3) 基準4(2)の適用を受ける建築物の敷地においては、容積率の最高限度は基準容積率とする。

### 基準4 幅員4m以下の道路及び小幅員道路にかかる壁面の位置の制限

- (1) 壁面の位置の制限が定められた幅員4m以下の道路及び小幅員道路に面する敷地における、当該道路に面する建築物の外壁等の面は、次の計算式により求められた高さ(H)を超える部分を、当該道路境界線から1.25m以上後退すること。

$$[\text{当該道路幅員 (m)} + 0.5] \times 2 = H \text{ (m)}$$

- (2) 複数の道路に接する敷地については、前(1)の規定を適用しないことができる。ただし、壁面の位置の制限は適用する。
- (3) 前(2)の適用を受ける敷地における幅員4m以下の道路及び小幅員道路に面する建築物の部分は、道路斜線制限を適用するものとする。

## 別表

### 基準5 住宅等の用途とすべき容積率

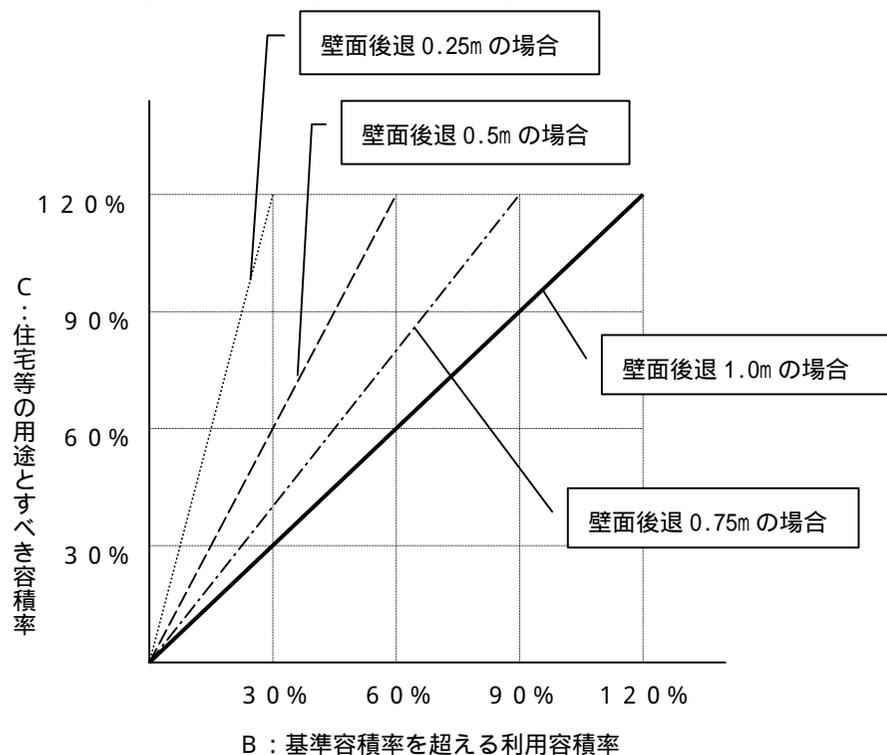
住宅等<sup>注5)</sup>の用途とすべき容積率の算定は次の計算式による。ただし、基準容積率を超える部分については、住宅、共同住宅（1の住戸の床面積が40㎡以上のものに限る。）寄宿舍、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。

$$\frac{120\%}{A} \times B = C$$

A：表2及び表3に規定する「加える数値」、 B：基準容積率を超える利用容積率

C：住宅等の用途とすべき容積率

D地区において指定容積率を上回る場合は100%とする



参考図：住宅等の用途とすべき容積率

#### 注1) 前面道路幅員による容積率制限

前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のもの）の幅員が12m未満の場合に、その幅員のメートルの数値に6/10を乗じて得た数値とする。

#### 注2) 指定容積率制限

A地区：800%、B地区：700%、C地区：700%、D地区：600%

#### 注3) 道路斜線制限

建築基準法第56条に規定する制限。ただし、同条第1項第2号、第3号、第3項及び第5項は除く。

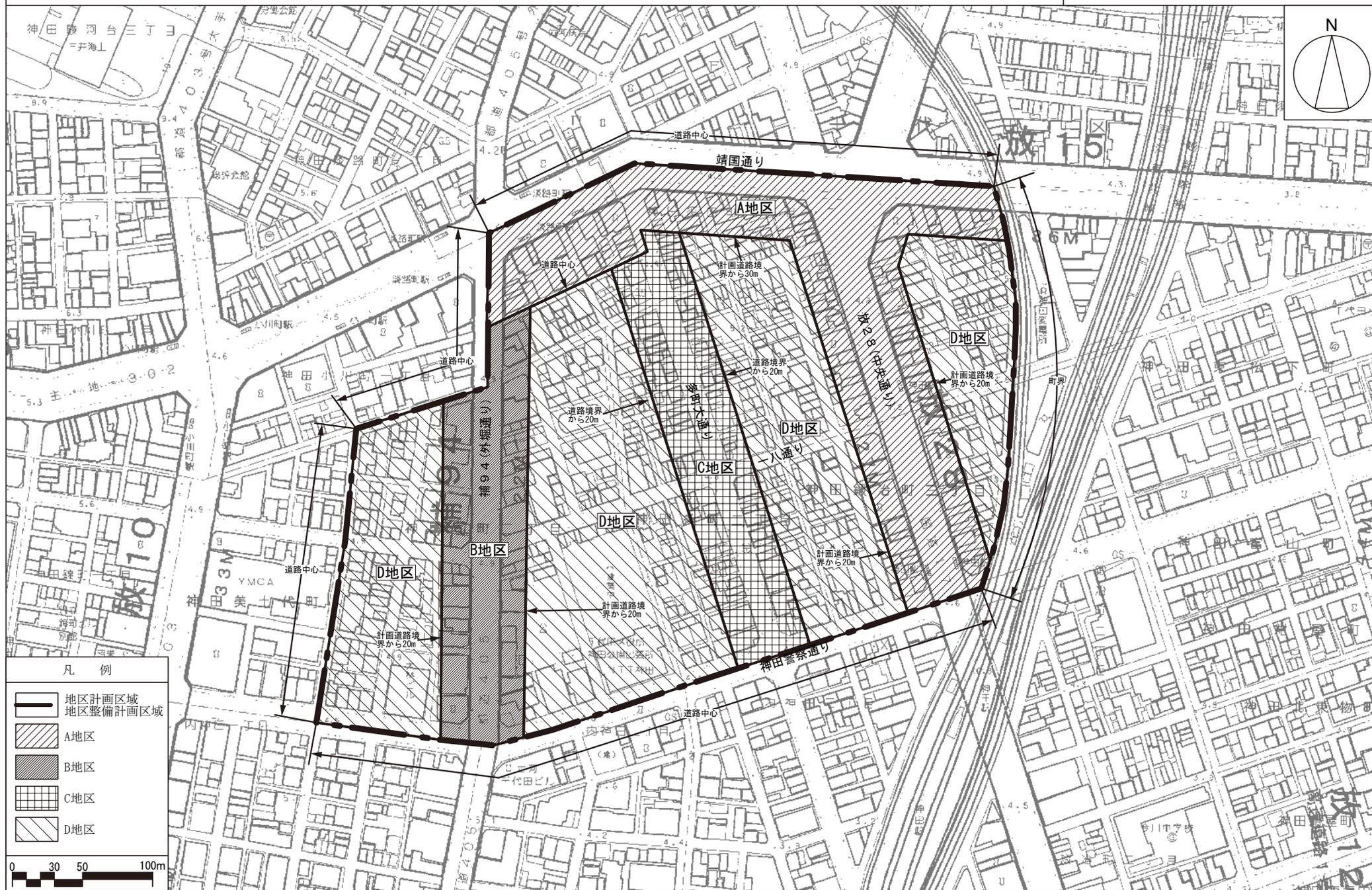
#### 注4) 後退面積

表2に掲げる「後退したと見なす距離」によって求められる面積。

#### 注5) 住宅等

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の用途に供するものとする。

東京都市計画地区計画  
 中神田中央地区地区計画（千代田区決定） 計画図1



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

0 30 50 100m



凡例

-  地区計画区域
-  地区整備計画区域
-  各地区境界
-  0.5m以上の壁面後退
-  0.25m以上の壁面後退
-  小幅員道路

