

東京都市計画地区計画の決定（千代田区決定）
 都市計画三番町地区地区計画を次のように決定する。

【平成18年9月14日都市計画決定（千代田区告示第112号）】

名称	三番町地区地区計画	
位置※	千代田区三番町 地内	
面積※	約20.7ha	
地区計画の目標	<p>三番町地区の落ち着いた街並み、内濠などの歴史性を活かし、住宅、業務施設、店舗、教育施設等が共存する緑に囲まれた良好な市街地を形成するために、次のような目標を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中高層の街並み形成に向け、建築物の高さの最高限度を定めるとともに、建築物の用途や形態・意匠を制限し、良好な住環境を維持・保全する。 ・緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりやうらおいのある街並みを形成する。 ・多様な住宅供給を誘導するとともに、住宅用途の維持及び定住を図ることで、活力ある地域社会を維持・創出する。 ・魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われてきたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出する。 	
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>本地区全体では、住宅、業務施設、商業施設、教育施設等が共存した複合市街地の形成を図る。地区特性に応じて2つの地区に区分し、適正かつ良好な土地利用の推進を図る。</p> <p><A地区> 一定規模以上の業務施設の立地を規制するとともに、建築物の配置や高さなど、互いに近隣の環境に配慮し、良好な住環境を積極的に維持・創出する。 住宅と教育・商業及び一定規模以下の業務施設の共存・調和した中高層市街地の形成を図る。</p> <p><B地区> 業務・商業施設、住宅、教育施設が共存・調和した中高層市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>既に整備されている道路を基本とし、一定規模以上の敷地の接道部分については、緑の確保や保水性舗装等により、快適で安全な歩行者空間を創出する。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さの制限に加えて建築基準法第59条の2第1項の適用に際しても建築物の高さの最高限度を適用することにより、建築物の高さが整った良好な街並みの形成を目指す。 2 都心の居住形態に留意した多様な住宅の供給を目指す。 3 街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導する。 4 緑化のルールを定めることにより緑豊かなうらおいある街並みを創出する。

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5.9ha	約14.8ha
		建築物の用途の制限※	<p>1 次の各号の全てに該当する共同住宅の用途に供する建築物で、1の住戸の床面積が40㎡以上の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。）の合計の3分の1未満となる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 当該建築物の階数が4以上であるもの。</p> <p>(2) 1の住戸の床面積が30㎡以下のものの住戸数が10以上であるもの。</p> <p>(3) 住戸数が20以上であるもの。</p> <p>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第9項に掲げ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>3 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超える建築物は建築してはならない。</p> <p>4 区長が敷地の形態上、土地利用上、公益上やむを得ないと認めた建築物については、第1項、第3項を適用しない。</p>	<p>1 次の各号の全てに該当する共同住宅の用途に供する建築物で、1の住戸の床面積が40㎡以上の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。）の合計の3分の1未満となる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 当該建築物の階数が4以上であるもの。</p> <p>(2) 1の住戸の床面積が30㎡以下のものの住戸数が10以上であるもの。</p> <p>(3) 住戸数が20以上であるもの。</p> <p>2 東京都文教地区建築条例（昭和25年東京都条例第88号）別表1に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、国際観光ホテル整備法（昭和24年法律第279号）第5条の登録を受けるホテルはこの限りではない。</p> <p>3 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9項に掲げ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>4 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、第1項を適用しない。</p>	
		壁面の位置の制限	<p>1 1,000㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁またはこれに代わる柱（以下この項において「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を2m以上とする。</p> <p>2 2,000㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を2m以上とする。</p> <p>3 1,000㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線までの真北方向の距離を4m以上とする。</p> <p>4 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、前項を適用しない。</p>	<p>1 1,000㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁またはこれに代わる柱（以下この項において「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を2m以上とする。</p> <p>2 2,000㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を2m以上とする。</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。以下この項において「建築物の高さ」という。）の最高限度は50mとする。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物については、建築物の高さの最高限度は60mとする。</p>				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<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、景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、良好な都市環境の形成に資するものとする。</p> <p>3 壁面の位置の制限の項の第1項に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域における舗装の仕上げは、保水性等の環境に配慮した仕上げとする。</p> <p>4 敷地境界線に沿って設ける垣、柵若しくは塀は、緑化する等して、景観及び周辺環境に配慮したものとする。</p> <p>5 建築物の屋上に設ける目隠し、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもので高さが2mを超えるものは設置してはならない。</p> <p>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 落下防止のために教育施設の屋上に設けるもの。</p> <p>(2) 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から2m以上離れたもので、周辺の環境、景観に配慮し、高さが4mを超えないもの。</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>壁面の位置の制限の項の第1項に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域においては、門、柵、塀等の交通の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、道路境界線からの距離が1mを超える部分については、花壇等の緑化施設、電線地中化に伴う変圧器等公益上必要なものは設けることができる。</p>
		建築物の緑化率の最低限度	<p>500㎡以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。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) 10分の2.5</p> <p>(2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）別表第2及び第4に規定する部分の面積（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第40条に基づいて算出したもの。）の敷地面積に対する割合</p>

※は知事同意事項

「計画区域と地区の区分については計画図表示のとおりである。」

理由：歴史性を持つ落ち着いた街並みを活かし、住宅と業務施設、店舗、教育施設等が共存し緑豊かな良好な中高層の市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。



凡例

- : 地区計画の区域 (約20.7ha)
- : A地区
- : B地区

0 25 50 100 150m

この地図は、東京都庁の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路別図)を使用して作成したものである。ただし、計測は、都市計画道路の計画図から転記したものである。資料複製を禁ず。
 (承認番号) 18都庁基設第160号、平成18年6月19日
 この地図は、東京都庁の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。
 (承認番号) 18都庁基設第98号、平成18年6月19日