

都市計画外神田二・三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	外神田二・三丁目地区地区計画
位 置※	千代田区外神田二丁目、外神田三丁目各地内
面 積※	約15.1ha
地区計画の目標	本地区内の中央通り沿道の賑わいを活かしながら、住宅と商業・業務施設等が共存・調和した良好な市街地を形成するため、次の目標を設定する。 ・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と都市機能の更新を誘導することにより、住宅と商業・業務施設等が共存・調和した活気のある街並みを形成する。 ・良好な住環境を維持・保全するため、建物の用途や街並みから突出した高さの建物を制限する。 ・多様な住宅の供給を誘導することにより、地域コミュニティの維持・形成を目指す。 ・緑豊かな空間の創出を誘導することにより、うるおいある街並みを形成する。 ・神田明神を地域の核として活かした、活気あるまちをつくる。 ・中央通り沿道は、電気街を訪れる歩行者の回遊性や滞留性をもたせた快適な歩行者空間の確保を図る。 ・神田川から一定の距離の区域については、神田川沿いの景観づくりに配慮する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 地区全体では、住宅と商業・業務施設が共存・調和した複合市街地の形成を目指す。さらに、地区特性に応じて五つの地区に区分し、土地利用の方針を定める。 < A地区 > 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、大規模な敷地の整備にあたっては、各種制度を活用して良質な土地の高度・有効利用を図り、敷地内通路の確保や緑化・歩行者空間の整備により回遊性や滞留性の向上を図る。 < 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・業務施設・文化施設が共存・調和した複合市街地の形成を図る。 < C－1、C－2地区 > 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ながら、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。また、広幅員道路以外の道路沿道では住宅を誘導し、中高層の住宅と商業・業務施設が共存・調和した複合市街地の形成を図る。 < D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・業務施設が共存・調和した複合市街地の形成を図る。また、神田明神を地域の貴重な魅力資源として保全するため、総合設計制度を活用する場合でも地区の高さの最高限度を大きく超えないこととする。 < E地区 > 都市計画施設区域内の建築制限に加え、近隣環境に配慮した用途制限を行う。

地区施設の整備の方針			災害時の安全性を高め快適で歩きやすい歩行者空間、ゆとりあ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ことを推進する。						
建築物等の規制・誘導の方針			1 住環境を維持・保全するため、風俗営業等の用途の建物を規制する。 2 ワンルーム形式の集合住宅の集中を避け、多様な住宅供給を誘導する。 3 建築物の更新を通じて当地区計画の目標とする市街地の形成及び住宅の供給促進を図るため、A、B、C-1、C-2及びD地区においては、道路に面した建築物の壁面の位置の制限を定めることで、住宅等に係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、B、C-1、C-2及びD地区においては、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。 4 より快適な市街地空間の形成及びさらなる住宅の供給を図るため、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通り誘導する。 （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。 （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一定の高さ以上の部分について1.25m後退するように誘導する。 5 前2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。 6 緑化のルールを定めることにより緑豊かなうる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	C-1地区	C-2地区	D地区	E地区
		面積	約1.7ha	約5.3ha	約1.9ha	約0.9ha	約4.4ha	約0.9ha	
	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項各号に規定す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 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第7号に掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。 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。 (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1項に規定する風俗営業、同条第6項各号に規定す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並びにナイトクラブその他客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業の用に供する建		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項各号に規定す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 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第7号に掲げ

				建築物は建築してはならない。 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第7号に掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。 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。 （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	る用途に供する建築物は建築してはならない。 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。 （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
--	--	--	--	--	---

					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。	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 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	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㎡以上のものに限る。）、寄	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50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60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㎡以上のものに限る。）、寄			

		に示す小幡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 m²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。 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。	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。 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。	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。 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。	
--	--	---	---	--	--

	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 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。 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。 3 壁面の位置の制限が定められている道路に面し、かつ、中央通り、蔵前橋通り、補助94号線及び神田明神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。 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。				
	建築物等の高さの最高限度	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50mとし、幅員6	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6	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28m、幅員4m以下の道路のみに接する建築物の敷地においては21mとする。 2 建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物の高さの最高限度は60mとする。	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、	

		m以下の道路のみに接する建築物の敷地においては28m、幅員4m以下の道路のみに接する建築物の敷地においては21mとする。 2 建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物の高さの最高限度は75mとする。ただし、中央通りに面する1,500㎡以上の敷地で区長が特に地域貢献に配慮していると認めた建築物については、建築物の高さの最高限度は100mとすることができるものとする。	m以下の道路のみに接する建築物の敷地においては28m、幅員4m以下の道路のみに接する建築物の敷地においては21mとする。 2 建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物の高さの最高限度は70mとする。ただし、中央通りに面する1,500㎡以上の敷地で区長が特に地域貢献に配慮していると認めた建築物については、建築物の高さの最高限度は100mとすることができるものとする。		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28m、幅員4m以下の道路のみに接する建築物の敷地においては21m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、前項の規定は適用しない。	
	建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限	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、景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における工作物の設置の制限	1 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。 2 前項にかかわらず、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、花壇等の緑化施設等を設けることができるものとする。				

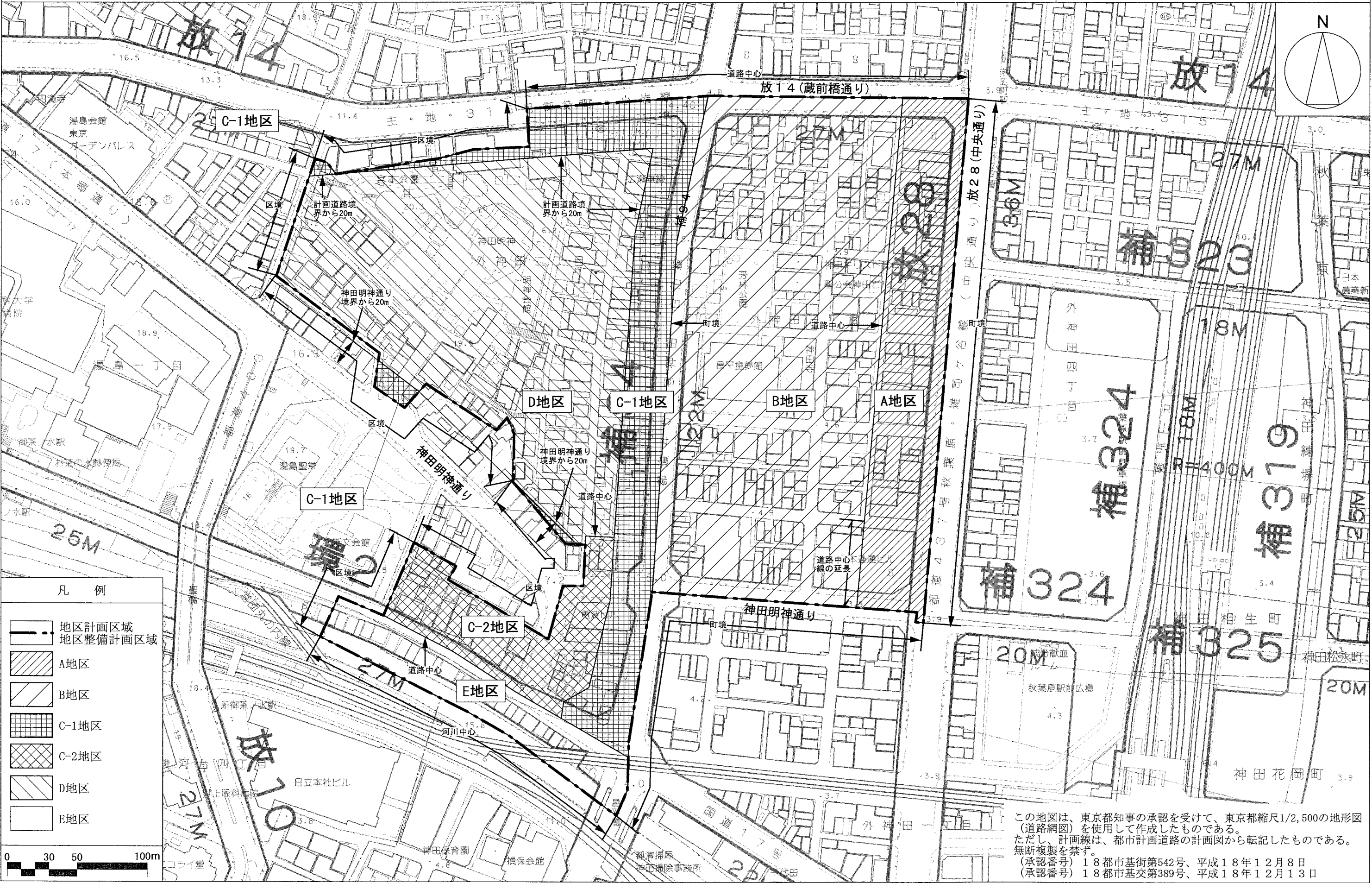
	建築物の緑化率の最低限度	500㎡以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。 ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りではない。 (1) 10分の2.5 (2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）別表第2及び第4に規定する部分の面積（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第40条に基づいて算出したもの。）の敷地面積に対する割合	
--	--------------	---	--

(※印は知事協議事項)

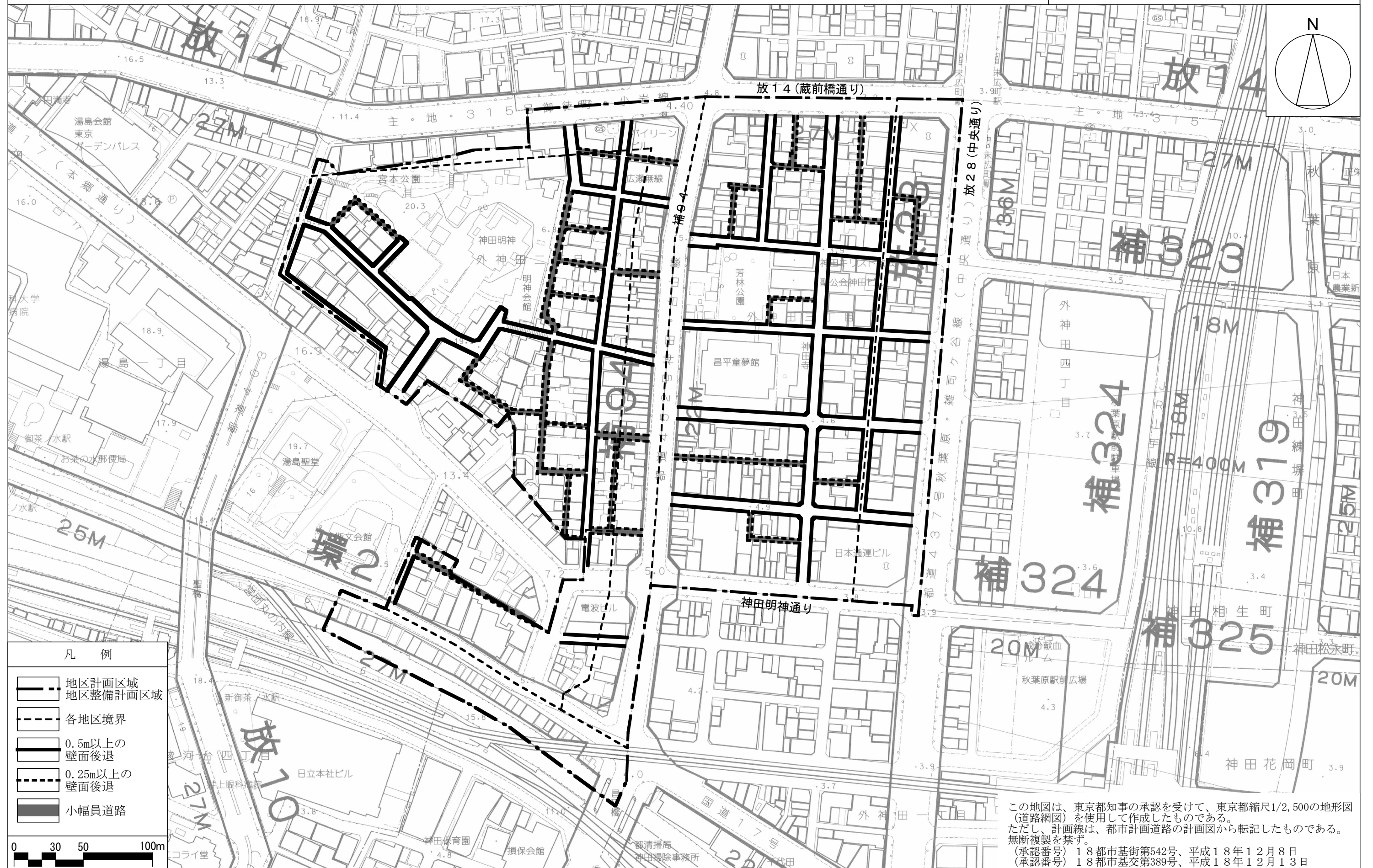
「計画区域、地区の区分、壁面の位置の制限については計画図表示のとおりとする。」

理由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い、建築物等の用途制限の整合を図るため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
外神田二・三丁目地区地区計画（千代田区決定） 計画図 1



東京都市計画地区計画
外神田二・三丁目地区地区計画（千代田区決定） 計画図 2



別 表

外神田二・三丁目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 ^{注 1)}	基準容積率 +12/10 かつ 70/10 以内	1
	B C-1	・ 前面道路幅員による容積率制限		2
	C-2 D	・ 指定容積率制限 ^{注 2)}	基準容積率 +12/10 かつ 60/10 以内	5
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 B C-1 C-2 D	・ 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
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 70/10 以内	1
	B C-1	・ 前面道路幅員による容積率制限		2 3
	C-2 D	・ 指定容積率制限	基準容積率 +12/10 かつ 60/10 以内	4 5
壁面の位置の制限が定められた敷地	A B C-1 C-2 D	・ 壁面の位置の制限が定められた部分の道路斜線制限 ^{注 3)}	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

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) (3) 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. 2 5 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 m²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 ^{注 4)} 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。
 - ①当該敷地は各々の道路に 2 m 以上接していること。
 - ②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) (3) 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 4 m 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 4 m 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) 前面道路の反対側に公園、広場、その他これらに類するものがある場合においては、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。
- (4) 前 (2) (3) の適用を受ける敷地における幅員 4 m 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

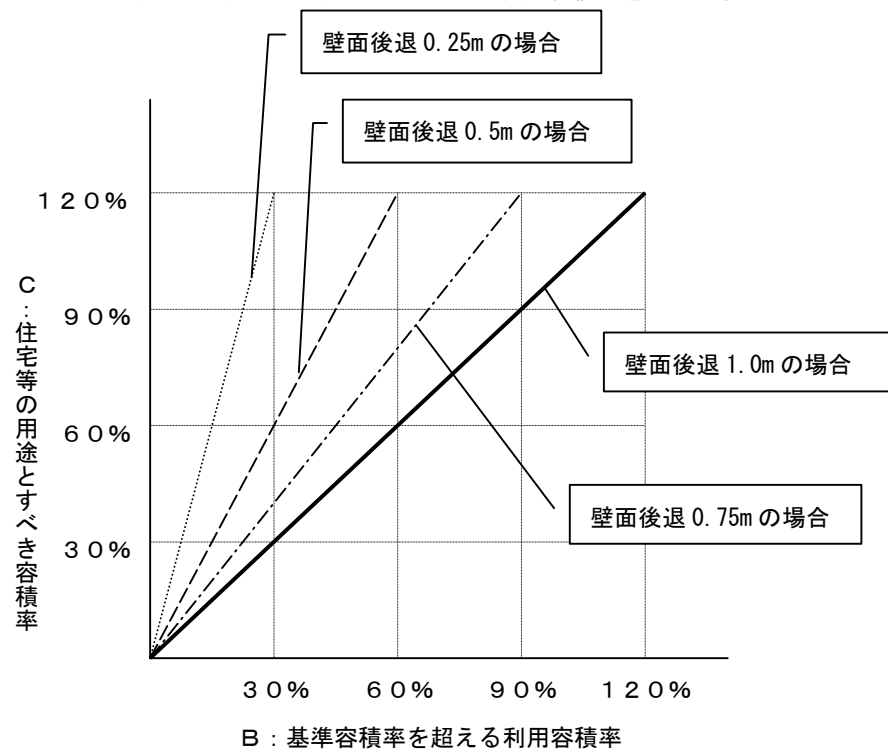
住宅等^{注5)}の用途とすべき容積率の算定は次の計算式による。ただし、基準容積率を超える部分については、住宅、共同住宅（1の住戸の床面積が40㎡以上のものに限る。）、寄宿舍、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。

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

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

※ B、C-1、C-2、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：700%、B地区：600%、C-1地区：600%、C-2地区：500%、D地区：500%

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、第5項及び第7項第2号、第3号は除く。

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。