

都市計画神田美土代町周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称		神田美土代町周辺地区地区計画
位 置※		千代田区神田美土代町及び神田小川町一丁目各地内
面 積※		約3.9ha
地区計画の目標		神田美土代町周辺地区は靖国通り、本郷通り、外堀通り、神田警察通りに囲まれ、これらの幹線道路沿道では業務・商業施設を中心とした中・高層の街並みが形成されている。一方、幹線道路から一步入った沿道部分では、業務・商業併用住宅施設を中心として、老朽化し建て替え時期を迎えている建築物も建ち並んでいる。 こうした当地区の特性を踏まえ、次の目標を設定する。 ・土地の有効利用により快適で魅力ある居住機能の確保と市街地の更新を誘導し、住宅と商業・業務施設が共存・調和した市街地を形成する。 ・良好な住環境を維持・保全するため、建築物の用途や形態に配慮した魅力ある街並みを形成する。 ・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。 ・ゆとりある道路空間を形成していくことで、魅力ある街並みを形成するとともに、防災性の向上や地域コミュニティの活性化に寄与する広場等の確保を目指す。 ・みどりのある空間を創出し、うるおいのある魅力的な街並みを形成する。
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び	土地利用の方針	地区全体としては、住宅と商業・業務施設が共存する、中高層の複合市街地の形成を目指す。幹線道路沿いの大規模敷地においては、周辺の環境に配慮した良好な空地等を誘導する。その上で、本地区を特性に応じて以下の地区に区分し、土地利用の方針を定める。 < A 地区 > 幹線道路沿道の高度利用の進んだ既存市街地を基本とし、適正かつ有効な土地利用を図り、高層の商業・業務施設を中心とした市街地の形成を図る。 < B 地区 > 適正かつ有効な土地利用を図り、中高層の商業・業務施設が中心となる複合市街地の形成を図る。 < C 地区 > 地域のコミュニティを形成する地区として住宅供給を促進し、中高層の住宅と商業・業務施設が調和した複合市街地の形成を図る。
保 全	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空間を形成するとともに、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。

に 関 す る 方 針	建築物等の整備の方針			1. 住環境を維持・保全するため、風俗営業等の用途の建築物を規制する。 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. 定住人口の回復に向けて都心の居住形態に留意した住宅供給を誘導するため、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。 4. 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、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。 5. 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い、建築物の壁面が道路境界線から1 m後退するように誘導する。 6. 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。 7. 総合設計制度を活用する場合にあっては、周辺の環境に配慮した高さの最高限度を別に定める。 8. 総合設計制度により生み出された空地は、みどりのネットワーク形成や地区内の憩いなど、コミュニティ形成に寄与するものとする。なお、幹線道路沿道の大規模敷地にあっては、地域に開放された広場状空地として後背地に面する位置に誘導する。 9. 景観に配慮した街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠等に関する制限を定める。 10. 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。 11. 良好な歩行者環境の維持・保全に向け、駐輪施設の設置を図る。		
	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2.1ha	約0.1ha	約1.7ha
			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(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号から第3号及び第4号(ぱちんこ屋に限る。)に掲げる風俗営業、同条第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築物は建築してはならない。 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所の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「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		
建築物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、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值に10分の6を乗じて得た数值(以下「基準容積率」という。)に別表に定める数值(10分の12を限度とする。)を加えた数值(10分の80を上限とする。)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3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。	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值に10分の6を乗じて得た数值のいずれか小さいほうの数值(以下「基準容積率」という。)に別表に定める数值(10分の12を限度とする。)を加えた数值(10分の70を上限とする。)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3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。	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值に10分の6を乗じて得た数值のいずれか小さいほうの数值(以下「基準容積率」という。)に別表に定める数值(10分の12を限度とする。)を加えた数值(10分の70を上限とする。)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3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。

建築物の容積率の最低限度		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 m²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50m²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50m²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 計画図2に示す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0.5m以上とする。 2 本郷通り、靖国通り及び外堀通りに接し、かつ、壁面の位置の制限が定められている道路に接する敷地の場合、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。 3 前2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。	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	1 塀、柵、門、広告物及び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は設けることができるものとする。	
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。以下同じ。）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	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28mとする。 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で、地区環境の整備改善に資するものとして区長が認めた建築物の高さの最高限度は 70m とする。ただし、靖国通り、本郷通り、外堀通り及び神田警察通りのいずれかに接する 2,000 m²以上の敷地で、良好な広場状空地等を設け、かつ、区長が地域貢献に配慮していると認めた建築物の高さの最高限度は 100m とする。	は、12m までは当該建築物の高さに算入しない。以下同じ。) の最高限度は 40m とし、幅員 6 m 以下の道路のみに接する建築物の敷地においては 28m とする。 2 前項に規定にかかわらず、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項の適用を受ける建築物で、地区環境の整備改善に資するものとして区長が認めた建築物の高さの最高限度は 60m とする。ただし、本郷通り、外堀通り及び神田警察通りのいずれかに接する 2,000 m²以上の敷地で、良好な広場状空地等を設け、かつ、区長が地域貢献に配慮していると認めた建築物の高さの最高限度は 100m とする。
	建築物等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 建築物等の形態又は色彩その他の意匠については、良好な都市景観の形成に資するものとする。	
	建築物の緑化率の最低限度	500m²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。

別表

神田美土代町周辺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 80/10 以内	1 2
	B C	・ 前面道路幅員による容積率制限 ・ 指定容積率制限 ^{注2)}	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複数の道路に面する敷地	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
	B C	・ 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 B C	・ 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

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。

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 1.0m 未満	0.5 m	60%
	1.0m 以上	1.0 m	120%

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、敷地面積が 100 m²を超える場合において「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
1.0 m 以上	1 2 % 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 2 m 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。

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 1 2 m 未満の場合に、その幅員のメートルの数値に 6 / 1 0 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：600%

注 3) 道路斜線制限

建築基準法第 5 6 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。

東京都市計画地区計画 神田美土代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 神田美土代町周辺地区地区計画（千代田区決定） 計画図 2



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。
ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）19都市基街第474号、平成19年10月30日（承認番号）19都市基交第348号、平成19年10月25日