

東京都市計画地区計画の変更（千代田区決定）

変更：平成 28 年 6 月 24 日 区告示第 70 号

都市計画神田錦町北部周辺地区地区計画を次のように変更する。

名称	神田錦町北部周辺地区地区計画
位置※	千代田区神田小川町二丁目、神田小川町三丁目、神田錦町一丁目、神田錦町二丁目及び神田錦町三丁目各地内
面積※	約 7.9ha
地区計画の目標	神田錦町北部周辺地区は、靖国通り、本郷通り、神田警察通り及び千代田通りに囲まれ、これらの幹線道路沿道では中高層の商業・業務施設が建ち並んでいる。特に靖国通り沿道はスポーツ用品店の集積からなる商店街を形成している。一方、幹線道路の内側の街区では、住宅と中小規模の商業・業務施設が共存する落ち着いた市街地を形成している。 しかしながら道路の多くが細街路のため建築物の建替えや土地の有効活用に支障がある場合があり、また地区の中心に位置していた東京電機大学が移転するなど、地域の活力低下が懸念されている。 近年、神田警察通りの整備をきっかけとした「神田警察通り沿道まちづくり整備構想」が策定され、その実現に向けた指針として「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」が策定された。その中で、当地区は、「文化・交流ゾーン」として、業務機能や文化・交流機能の充実を図るとともに、平日も休日も多様な人を惹きつけ、多様な人が出会うまちへと転換していくことが示されている。 こうした当地区の特性やまちづくりの方針を踏まえ、次の目標を設定する。 ・土地の有効・高度利用を図りつつ、市街地の更新を誘導し、住宅と商業・業務施設や文化・交流施設が共存・調和した複合市街地を形成する。 ・神田警察通りにおいては、車中心から人と自転車を中心とした道路への転換を図るとともに、周辺のまちとのつながりや賑わいを強化する南北の回遊動線の整備や、文化・交流施設などを導入した地域の賑わい拠点となる開発の誘導を図る。 ・靖国通り沿道においては、商店街としての街並みを維持・保全し、活気と賑わい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、建築物の用途や形態に配慮し、都心にふさわしい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。 ・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とともに、環境負荷の低減を図る。

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し、壁面の位置の制限等を定め、都心にふさわしい街並みの形成と、市街地の更新を促進する。また、幹線道路沿いの大規模敷地にあつては周辺の環境に配慮した良好な空地等を誘導し、周辺との共存・調和を図る。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 > 高層の業務・商業施設を中心とした市街地の形成を図る。また、靖国通り沿道では、建築物の低層階の靖国通りに面する部分に、商業施設等の立地を誘導し、商店街の街並みを維持・保全する。 < B 地区 > 商業・業務施設を中心とした中高層の複合市街地の形成を図る。特に靖国通り沿道では、建築物の低層階の靖国通りに面する部分に、商業施設等の立地を誘導し、商店街の街並みを維持・保全する。 < C－1 地区 > 適正かつ有効な土地利用により、良好な住環境の確保を図り、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誘導する。 < C－2 地区 > 土地の高度利用を図り、神田警察通りの中央地区として人を惹きつける文化・交流拠点機能や、防災・緑化・環境・エネルギー・情報等のまちの価値向上に寄与する機能を有する開発を誘導する。また、神田警察通りに面してゾーンの中心性を発揮するような沿道空地を設け、多様な活動・交流の創出や地域の防災性向上を図る。
	地区施設の整備の方針	・壁面の位置の制限及び容積率の緩和に合わせて、快適でゆとりある歩行者空間を形成するため、道路境界線から後退した部分を歩道状に整備するとともに、壁面の位置の制限の値を超えて後退した部分については、花壇等の緑化施設の整備を誘導する。 ・C－2 地区の広場は、平常時には地域の多様な活動・交流が行われ、地域の賑わいや魅力の向上につながるよう神田警察通りと一体となった開放的な沿道空間として整備する。また、災害時には帰宅困難者等の一時避難、滞留場所として受入れが可能となる地域の防災活動拠点として整備する。
	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 靖国通り沿道の商店街の街並みを維持・保全しながら賑わい機能を創出するため、建築物の1階部分は靖国通りに面して商業施設等の用途を誘導する。 4 靖国通り及び神田警察通りからの駐車場の出入り口を制限し、安全な通行や賑わいの連続性を確保した街並みを形成する。 5 合理的かつ健全な土地利用を促進し、良好な街並み景観を形成するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面

		積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度の制限を定めるとともに、前面道路幅員による容積率の制限及び道路斜線制限を緩和する。 6 住宅供給によるコミュニティの維持・形成を図るため、住宅等の用途に供する建築物に係わる容積率の制限の特例を適用する。 7 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、神田警察通り沿道の大規模敷地にあつては、地域に開放された広場状空地として神田警察通りに面する位置に誘導する。 8 C－2地区において総合設計制度を適用する建築物については、原則として一定レベル以上のカーボンマイナス（CO₂の排出削減）の取組みを行い、環境負荷の削減に寄与する建築物等を推進する。 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。 12 土地の有効・高度利用を図るため、地域の特性に応じて、建築物の容積率及び敷地面積の最低限度の制限を定める。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	名称	面積	備考	
		その他の公共施設	広場	約1,500㎡	新設（ピロティ下約200㎡を含む）	
	地区の区分	名称	A地区	B地区	C－1地区	C－2地区
		面積	約1.1ha	約1.7ha	約3.8ha	約1.3ha
		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号まで及び第4号（ぱちんこ屋に限る。）に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型風俗特殊営業、同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業を営む用途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。		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号まで及び第4号（ぱちんこ屋に限る。）に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型風俗特殊営業、同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業を営む用途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。）の用途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 4 靖国通りに接する敷地においては、建築物の 1 階部分を次の各号に掲げる用途以外の用途に供するもの（建築物の廊下、階段、エントランス及び管理諸室等建築物の共用部分又は駐車場等の用途に供するものを除く。）を建築してはならない。ただし、靖国通り沿道の賑わいや街並みの連続性を損ねないものとして、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) 商業施設（百貨店、スーパーマーケット、飲食店、物品販売業を営む店舗その他これらに類するもの） (2) 生活支援施設（郵便局、銀行の支店、旅行代理店、損害保険代理店、コンビニエンスストアその他これらに類するもの） (3) 鉄道施設、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なもの	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。）の用途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3に示す壁面の位置の制限が定められている敷地（当該敷地が接する道路のすべてに壁面の位置の制限が定められている場合に限る。）における建築物の容積率の最高限度は、前面道路（2m以上接するものをいい、前面道路が2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。）に次の各号に応じて定められた数値を加えた値（10分の80を上限とする。）とする。 (1) 建築物の外壁等（壁面の位置の制限の第1項で規定する「外壁等」をいう。以下同じ。）の面から道路境界線までの距離を0.5m以上1.0m未満とした建築物の敷地の場合 10分の6 (2) 建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離	1 計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている敷地（当該敷地が接する道路のすべてに壁面の位置の制限が定められている場合に限る。）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（2m以上接するものをいい、前面道路が2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。）に次の各号に応じて定められた数値を加えた値（10分の70を上限とする。）とする。 (1) 建築物の外壁等（壁面の位置の制限の第1項で規定する「外壁等」をいう。以下同じ。）の面から道路境界線までの距離を0.5m以上1.0m未満とした建築物の敷地の場合 10分の6 (2) 建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を1.0m以上（複数の道路に接する敷地における最大幅員道路以外の道路の境界線までの距離	1 計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている敷地（当該敷地が接する道路のすべてに壁面の位置の制限が定められている場合に限る。）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（2m以上接するものをいい、前面道路が2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。）に次の各号に応じて定められた数値を加えた値（10分の70を上限とする。）とする。 (1) 建築物の外壁等（壁面の位置の制限の第1項で規定する「外壁等」をいう。以下同じ。）の面から道路境界線までの距離を0.5m以上1.0m未満とした建築物の敷地の場合 10分の6 (2) 建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を1.0m以上（複数の道路に接する敷地における最大幅員道路以外の道路の境界線までの距離を0.5m以上1.0m未満とした建築物の敷地の場合 10分の12 (3) 前2号に掲げる場合のほか、2m以上の長さで接する道路が2以上あり、かつ道路に接する長さの合計が敷地外周の3分の1以上の建築物の敷地において、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を0.5m以上とした場合（ただし、敷地面積が100㎡超の場合は、2m以上の長さで接する各道路からの壁面の位置の制限区域の合計面積が敷地面積の10分の1.2以上となるものに限る。）10分の12 2 前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。 3 壁面の位置の制限が定められていない敷地及び壁面の
--	-------------------	---	--	--

			を 1.0m以上（複数の道路に接する敷地における最大幅員道路以外の道路の境界線までは 0.5m以上）とした建築物の敷地の場合 10 分の 12 (3) 前 2 号に掲げる場合のほか、2 m以上の長さで接する道路が 2 以上あり、かつ道路に接する長さの合計が敷地外周の 3 分の 1 以上の建築物の敷地において、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を 0.5m以上とした場合（ただし、敷地面積が 100 m²超の場合は、2 m以上の長さで接する各道路からの壁面の位置の制限区域の合計面積が敷地面積の 10 分の 1.2 以上となるものに限る。） 10 分の 12 2 前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。 3 壁面の位置の制限が定	では 0.5m以上）とした建築物の敷地の場合 10 分の 12 (3) 前 2 号に掲げる場合のほか、2 m以上の長さで接する道路が 2 以上あり、かつ道路に接する長さの合計が敷地外周の 3 分の 1 以上の建築物の敷地において、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を 0.5m以上とした場合（ただし、敷地面積が 100 m²超の場合は、2 m以上の長さで接する各道路からの壁面の位置の制限区域の合計面積が敷地面積の 10 分の 1.2 以上となるものに限る。） 10 分の 12 2 前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。 3 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 3 項の適用を受ける建築物の敷地に	位置の制限の第 2 項の適用を受ける建築物の敷地においては、建築物の容積率の最高限度は基準容積率とする。 4 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、前項までの規定は適用しない。
--	--	--	---	--	---

		められていない敷地及び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いては、建築物の容積率の最高限度は基準容積率とする。 4 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、前項までの規定は適用しない。	においては、建築物の容積率の最高限度は基準容積率とする。 4 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、前項まで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については、この限りでない。 (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、地区計画の変更の告示日（平成26年12月9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 計画図3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 壁面の位置の制限が定められていない道路に接し、かつ、計画図3に示す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、前項の規定は当該道路面から	1 計画図3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 前項の規定は、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。	

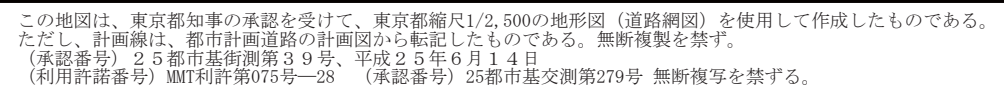
		の高さが6 m以下の部分についてのみ適用する。 3 前2項の規定は、靖国通りに接する500㎡未満の敷地については適用しない。	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限の項の第1項及び第2項に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域において、当該道路面からの高さが6 m以下の部分については、門、柵、塀、広告物、看板等の交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。	壁面の位置の制限の項の第1項に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域において、当該道路面からの高さが6 m以下の部分については、門、柵、塀、広告物、看板等の交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。
	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、12 m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70 mとする。ただし、靖国通り、本郷通り、千代田通り及び神田警察通りのいずれかに接する2,000㎡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100 m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。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60 mとする。ただし、本郷通り、千代田通り及び神田警察通りのいずれかに接する2,0 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40mとする。 2 前項の規定にかかわらず、神田警察通りに接する9,000㎡以上の敷地において、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物で、地域の防災拠点となる約1,500㎡の広場を地区施設として設けるとともに、当該広場を含めて3,000㎡を超える空地を一体的に整備し、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

				00㎡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。	の高さの最高限度は130m 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	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		
		土地の利用に関する 事項	靖国通り又は神田警察通りに接する敷地においては、自動車車庫等の自動車の出入り口を靖国通り及び神田警察通りに面して設けてはならない。ただし、法令等に基づき建築物及び建築物の敷地内に駐車場施設を設けなければならない 場合、又は、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた当該建築物及び当該建築物の敷地はこの限りでは ない。		

（※は知事協議事項）

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」
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。

神田錦町北部周辺地区地区計画（千代田区決定） 計画図 1



東京都市計画地区計画 神田錦町北部周辺地区地区計画（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）25都市基街測第39号、平成25年6月14日
（利用許諾番号）MMT利許第075号—28（承認番号）25都市基交測第279号 無断複写を禁ず。

東京都市計画地区計画 神田錦町北部周辺地区地区計画（千代田区決定） 計画図 3



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）25都市基街測第39号、平成25年6月14日
（利用許諾番号）MMT利許第075号—28 （承認番号）25都市基交測第279号 無断複写を禁ず。