

名称	内神田二丁目地区地区計画
位置※	千代田区内神田二丁目地内
面積※	約5.4ha
地区計画の目標	<p>内神田二丁目地区は、JR神田駅や大手町界隈に隣接し、商業・業務施設を中心とした複合市街地を形成している。特に、JR神田駅周辺に位置することから、建築物の低層階には商業施設が集積しているとともに、多くの人たちが集い、活気と賑わいを形成している。その一方で、老朽化により建替え時期を迎えている建築物が多く存在し、建築物の中層部を中心に空室を有するテナントビルも目立つようになってきている。また、定住人口の減少による地域コミュニティの低下への懸念や居住者や来街者等が憩い、交流できる広場等が少ない状況にある。</p> <p>このような本地区の特性を踏まえ、次の目標を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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・業務施設が共存・調和した複合市街地の形成を目指す。</li> <li>・多様な住宅供給や広場、生活関連施設等の設置を誘導し、住機能の確保・回復を図り、地域コミュニティの維持・再生を目指す。</li> <li>・風俗営業等の規制や緑化の推進、看板等への意匠制限等を行うことにより、安全で快適な地域環境の形成を目指す。</li> <li>・既存商店街通りについては、賑わいの維持・創出を図り、活気のある街並み空間の形成を目指す。</li> </ul>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区全体としては、市街地の更新を促進することで防災性の向上と土地の有効・高度利用を図り、住宅と商業・業務施設が共存する中高層の複合市街地を形成する。</p> <p>また、神田地域を東西に貫く神田警察通り沿道では、土地の有効・高度利用を図りつつ、快適で魅力ある沿道空間を形成し、賑わいの再生を推進するとともに、神田駅西口通りや出世不動通り沿道では、商業施設の集積を活かしながら地域コミュニティや賑わいの維持・創出を図る。</p> <p>さらに、大規模な敷地では、周辺環境に配慮した広場や生活関連施設等の整備を誘導し、快適で生活しやすい環境の形成を図る。</p> <p>そのうえで、本地区を次の3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>&lt;A地区&gt; 南側の外堀通り沿道では、整然とした街並みの維持・形成を進め、業務施設を中心とした高層の複合市街地を形成する。</p> <p>&lt;B地区&gt; 外堀通り沿道では、中高層部に住宅を誘導し、商業・業務施設を中心とした中高層の複合市街地を形成する。</p> <p>&lt;C地区&gt; 地域の賑わいやコミュニティを形成する中心的地帯として、多様な住宅供給を誘導するとともに、商業・業務施設と住宅が共存・調和した中高層の複合市街地を形成する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>快適でゆとりある歩行者空間を形成するため、建築物の壁面の位置の制限によって創出された部分、及び容積率の緩和に合わせて道路境界線から1m以上後退した部分を歩道状に整備する。ただし、道路境界線からの距離が0.5mを超える部分については、花壇等の緑化施設の整備を誘導する。</p>

		建築物等の整備の方針		<ol style="list-style-type: none"> <li>1 健全な地域環境を維持・保全するため、風俗営業等の用途の建築物を規制する。</li> <li>2 地域コミュニティの維持・再生を図るため、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。</li> <li>3 神田駅西口通りの沿道の賑わいを維持していくため、建築物の1階部分は商業施設等に規制する。</li> <li>4 定住人口の回復を誘導するため、住宅等の用途に供する建築物に係わる容積率制限の特例を適用する。</li> <li>5 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、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等を定めて、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。</li> <li>6 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た容積率の緩和条件を定め、建築物の壁面が道路境界線から1m以上後退するように誘導する。</li> <li>7 総合設計制度を活用する建築物については、高さの最高限度を別に定めるとともに、生活関連や地域交流施設等の整備を促す。</li> <li>8 特に大規模な敷地において総合設計制度を活用する場合にあたっては、居住者や来街者等が憩い、コミュニティの場として寄与する公園や広場等の公開空地又はスーパーマーケット若しくは地域交流施設等の生活関連施設を整備するなど、地域への貢献度が高いものを誘導する。</li> <li>9 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。</li> <li>10 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意匠等に関する制限を定める。</li> <li>11 良好な歩行者環境の維持・保全に向け、駐輪施設等の設置を図る。</li> </ol>		
		その他の整備方針 (緑化の方針)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1 緑化のルールを定めることにより、緑豊かなうるおいのある街並み空間を創出する。</li> <li>2 緑化施設の整備にあたっては、周辺の緑化施設の配置状況や種類等を踏まえて、緑の連続性の確保や敷地間での集中的な配置など、効果的なうるおい空間の形成を誘導する。</li> <li>3 本地区の西側に位置する外堀通りは、緑の骨格軸として重点的に緑化を進める。また、当該通り沿道の緑化施設の整備にあたっては、街路樹等の緑化状況を踏まえ、樹木の配置や種類等に配慮された整備を誘導し、魅力的な沿道空間の形成を図る。</li> </ol>		
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
			面積	約0.6ha	約0.9ha	約3.9ha
	建築物等の用途の制限 ※	<ol style="list-style-type: none"> <li>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6項各号に掲げる店舗型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。</li> <li>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。</li> <li>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、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(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</li> </ol> </li> <li>4 計画図2に示す神田駅西口通りに接する敷地においては、建築物の1階部分を次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の部分、又は、駐車場等の用途に供する部分を除く。）を建築してはな</li> </ol>				

	<p>らない。ただし、神田駅西口通りの賑わいに配慮するとともに、敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと区長が認めた建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 商業施設（百貨店、スーパーマーケット、物品販売業を営む店舗、飲食店、遊技場、銀行その他これらに類するもの）</p> <p>(2) 文化・交流施設（美術館、ホテル、旅館、展示場、案内所、集会室（地域の人たちが日常的に利用可能なもの）その他これらに類するもの）</p> <p>(3) 教育・福祉・医療施設（学校、保育所、社会福祉施設、診療所その他これらに類するもの）</p>		
<p>建築物の容積率の最高限度 ※</p>	<p>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（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。</p> <p>(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</p> <p>(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は0.5m以上）とした建築物の敷地の場合 10分の12</p> <p>(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</p>	<p>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（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75を上限とする。）とする。</p> <p>(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</p> <p>(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は0.5m以上）とした建築物の敷地の場合 10分の12</p> <p>(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</p>	<p>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（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。</p> <p>(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が0.5m以上1.0m未満の建築物の敷地の場合 10分の6</p> <p>(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は0.5m以上）とした建築物の敷地の場合 10分の12</p> <p>(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</p>



	<p>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 m<sup>2</sup>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</p> <p>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 m<sup>2</sup>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。</p> <p>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 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。</p> <p>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。</p>	<p>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 m<sup>2</sup>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</p> <p>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 m<sup>2</sup>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。</p> <p>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 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。</p> <p>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。</p>	<p>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 m<sup>2</sup>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</p> <p>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 m<sup>2</sup>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。</p> <p>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 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。</p> <p>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。</p>
<p>建築物の容積率の最低限度</p>	<p>—</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については、この限りでない。</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>100 m<sup>2</sup>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100 m<sup>2</sup>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100 m<sup>2</sup>未満の土地において、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>50 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>未満の土地において、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 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 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。</p>		
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<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、当該道路面からの高さが6m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。</p>		
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>1 建築物の高さ(階段室、昇降機塔その他これら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50mとする。 2 建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物においては、建築物の高さの最高限度は75mとする。ただし、敷地面積が2,000 m<sup>2</sup>以上の敷地で、良好な広場状空地や生活関連施設を整備するなど、区長が地域への貢献度が高いと認めた建築物の高さの最高限度は100mとする。</p>	<p>1 建築物の高さ(階段室、昇降機塔その他これら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とする。 2 建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物においては、建築物の高さの最高限度は70mとする。ただし、敷地面積が2,000 m<sup>2</sup>以上の敷地で、良好な広場状空地や生活関連施設を整備するなど、区長が地域への貢献度が高いと認めた建築物の高さの最高限度は100mとする。</p>	<p>1 建築物の高さ(階段室、昇降機塔その他これら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 建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物においては、建築物の高さの最高限度は60mとする。ただし、敷地面積が2,000 m<sup>2</sup>以上の敷地で、良好な広場状空地や生活関連施設を整備するなど、区長が地域への貢献度が高いと認めた建築物の高さの最高限度は100mとする。</p>
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1 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。 2 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾などにより、周辺の景観風致を損ねるものは設置してはならない。</p>		

建築物の緑化率の最低限度	<p>500 m<sup>2</sup>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>
--------------	--

(※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、計画図に示すとおりである。」

理由：土地の有効・高度利用により快適で魅力ある都市機能の確保と市街地の更新を誘導し、商業・業務施設と住宅が共存・調和した市街地を形成するため、地区計画を決定する。



# 東京都市計画地区計画 内神田二丁目地区地区計画

計画図 1

縮尺：1 / 2500



## 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



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）22都市基街測第27号、平成22年6月18日



# 東京都市計画地区計画 内神田二丁目地区地区計画

計画図2

縮尺：1 / 2500

