

東京都市計画地区計画の変更(千代田区決定)

都市計画神田和泉町地区地区計画を次のように変更する。

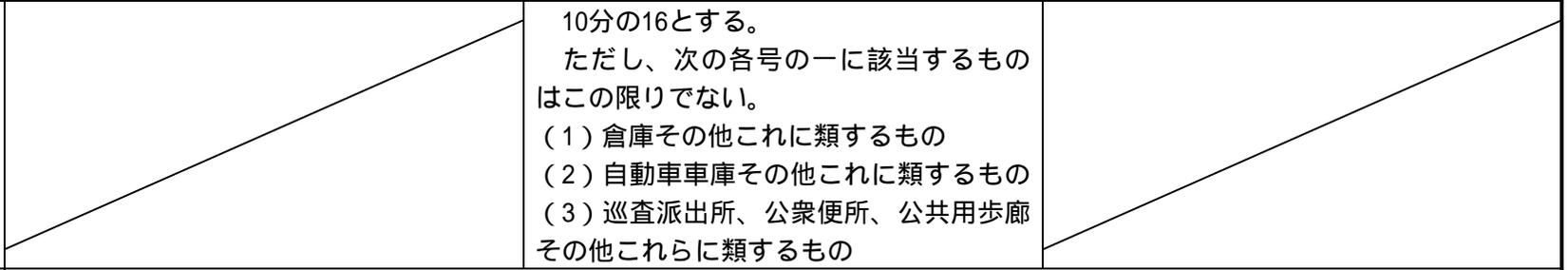
[平成9年3月31日都市計画決定 平成16年6月21日 最終変更]

名称	神田和泉町地区地区計画
位置	千代田区神田和泉町地内
面積	約4.3ha
地区計画の目標	<p>神田和泉町地区は、秋葉原駅の東に位置し、商業・業務機能と居住機能が共存した職住近接型の活力ある都市空間を形成してきた。</p> <p>しかしながら近年、業務床需要の増大や地価の高騰等によって、業務系床への転換が進行し、住宅床の喪失を招き、居住人口の減少は著しいものとなっている。</p> <p>そこで本地区では、健全な都市の発展に向け、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・回復と都市機能の更新を誘導する。</p> <p>また、連続的で一体性のある街並みを誘導しつつ安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、立体的緑化等により個性豊かな都市空間の創出を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区を三つの地区に細区分し、各々の特性に応じた適切かつ良好な土地利用を実現する。</p> <p>< A地区 > 幹線道路沿道として、後背地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。</p> <p>< 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、住宅と商業・業務が共存・調和した住宅複合市街地の形成を図る。</p> <p>< C地区 > 中高層階住居専用地区が指定されており、主に低中層階を商業・業務とし中層階から高層階にかけて住宅とする中高層住宅複合市街地の形成を図る。</p> <p>地区施設の整備の方針</p> <p>壁面の位置を制限し、その後退部分を歩道状等に整備することによって、安全で快適な歩行者空間の形成を目指す。</p> <p>なお、道路機能補完のために道路の路面の中心からの高さが6m以下の建築物の部分の後退を図る。</p> <p>建築物等の規制・誘導の方針</p> <p>1 道路の路面の中心からの高さ6m以下に壁面の位置の制限を行うことで歩道状空地を確保するとともに、6mを超える部分に壁面の位置の制限が定められた道路境界線に面しては斜線制限を緩和し、建築物の高さの最高限度を定めることによって、道路に面する壁面が連続的に設けられ、統一された良好な街並みの形成を目指す。</p> <p>2 本地区における建築物の形態を一体的に誘導し、併せて住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を適用するとともに、都心の居住形態に留意した多様な住宅の供給を誘導する。また、落ち着いた、ゆとりとうるおいのある住宅複合市街地として整備・改善するために、街並みに十分配慮した建築物の形態・意匠等を誘導する。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A地区	B地区	C地区
		名称			
		面積	約1.2ha	約2.6ha	約0.5ha
建築物等の用途の制限	<p>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は建築してはならない。</p> <p>2 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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>				
容積率の最高限度	<p>1 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80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。以下同じ。）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10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。</p> <p>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。</p> <p>2 壁面の位置の制限の定められていない敷地及び定められているが区長が形態上やむを得ないと認めた敷地における建築</p>	<p>1 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。以下同じ。）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10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。</p> <p>ただし、10分の50又は基準容積率のいずれか小さい方の数値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。</p> <p>2 建築物の全部を住宅等以外の用途に供する場合、建築物の容積率の最高限度は</p>	<p>1 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。以下同じ。）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10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。</p> <p>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。</p> <p>2 壁面の位置の制限の定められていない敷地及び定められているが区長が形態上やむを得ないと認めた敷地における建築</p>		

地区整備計画

建築物等に関する事項

容積率の最高限度	物の容積率の最高限度は、10分の80又は基準容積率のいずれか小さい方とする。 3 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二項を適用しない。	10分の50又は基準容積率のいずれか小さい方とする。 3 壁面の位置の制限の定められていない敷地及び定められているが区長が形態上やむを得ないと認めた敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の50又は基準容積率のいずれか小さい方とする。 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三項を適用しない。	物の容積率の最高限度は、10分の60又は基準容積率のいずれか小さい方とする。 3 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二項を適用しない。
容積率の最低限度			
建築物の敷地面積の最低限度	<p>50㎡とする。</p> <p>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。</p>		
壁面の位置の制限	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分における、道路の路面の中心（以下「道路面」という。）からの高さが6m以下の建築物の部分から道路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>2 計画図に示す部分における、道路面からの高さが6mを超える部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>ただし、区画道路に面し、かつ、他の道路にも面して、それぞれに壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地で</p>	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分における、道路の路面の中心（以下「道路面」という。）からの高さが6m以下の建築物の部分から道路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>2 計画図に示す部分における、道路面からの高さが6mを超える部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>ただし、複数の道路に面し、それぞれに壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地では、一方向を除く他の道路</p>	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分における、道路の路面の中心（以下「道路面」という。）からの高さが6m以下の建築物の部分から道路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>2 計画図に示す部分における、道路面からの高さが6mを超える部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>ただし、複数の道路に面し、それぞれに壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地では、一方向を除く他の道路</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	は、区画道路以外の道路に面する部分について、この距離を50cm以上とする。また、幅員12m以上の道路に面する敷地で壁面の位置の制限が定められている部分については、当項を適用しない。 3 前二項による制限は、区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた建築物については適用しない。	(区境通り及び区画道路を除く。)に面する部分について、この距離を50cm以上とする。また、学校通りに面する敷地で壁面の位置の制限が定められている部分については、当項は適用しない。 3 前二項による制限は、区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた建築物については適用しない。	に面する部分について、この距離を50cm以上とする。また、学校通りに面する敷地で壁面の位置の制限が定められている部分については、当項は適用しない。 3 前二項による制限は、区長が敷地の形態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	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、その部分の高さを12mまでは当該建築物の高さに算入しない。)の最高限度は、40mとする。 ただし、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この限りではない。	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、その部分の高さを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、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26mとする。 ただし、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この限りではない	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、その部分の高さを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とする。 ただし、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この限りではない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	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、美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	塀、柵、門、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。 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。		

	おける工 作物の設 置の制限	
--	----------------------	--

(は知事同意事項)

計画区域と地区の区分及び壁面の位置の制限については計画図表示の通りである。

理由：近年、ワンルーム形式集合住宅の建設が急増し、居住者層の偏り等の問題が懸念されていることを踏まえ、多様な住宅の供給の誘導により、バランスのとれた複合市街地を形成するため、地区計画を変更する。また、今回の変更に伴い、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に基づき、風俗営業等の用途規制を追加する。

東京都市計画地区計画
 神田和泉町地区地区計画 (千代田区決定) 計画図 2

