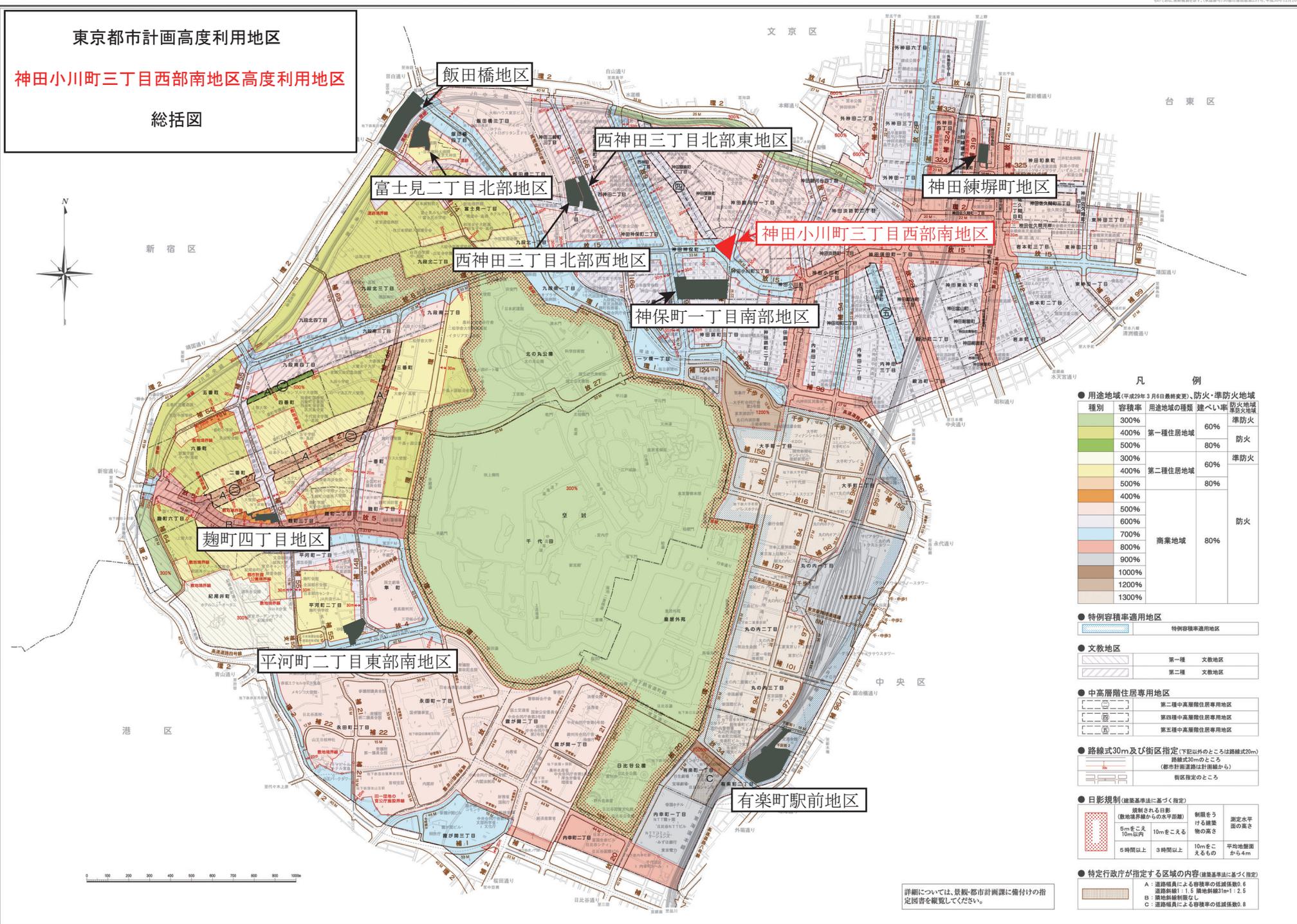


東京都市計画高度利用地区

神田小川町三丁目西部南地区高度利用地区

総括図



凡例

種別	容積率	用途地域の種別	建ぺい率	防火地域
第一種住居地域	300%	第一種住居地域	60%	防火地域
	400%			防火
	500%			準防火
第二種住居地域	300%	第二種住居地域	60%	準防火
	400%			防火
	500%			準防火
商業地域	600%	商業地域	80%	防火
	700%			防火
	800%			防火
	900%			防火
	1000%			防火
	1200%			防火
1300%	防火			

- 特例容積率適用地区

特例容積率適用地区	特例容積率適用地区
-----------	-----------
- 文教地区

第一種 文教地区	第一種 文教地区
第二種 文教地区	第二種 文教地区
- 中高層階住居専用地区

第二種中高層階住居専用地区	第二種中高層階住居専用地区
第四種中高層階住居専用地区	第四種中高層階住居専用地区
第五種中高層階住居専用地区	第五種中高層階住居専用地区
- 路線式30m及び街区指定(下記以外のところは路線式20m)
(都市計画道路は計線から)

路線式30m	街区指定のところ
--------	----------
- 日影規制(建築基準法に基づく指定)

規制される日影(敷地境界線からの水平距離)	制限をうける建築物の高さ	測定水平面の高さ
5mをこえ10m以内	10mをこえる	平均地盤面から4m
5時間以上	3時間以上	平均地盤面から4m
- 特定行政庁が指定する区域の内容(建築基準法に基づく指定)

A: 消防職員による容積率の低減係数0.8
B: 消防職員による容積率の低減係数1.5
C: 消防職員による容積率の低減係数0.8

詳細については、景観・都市計画課に備付けの指定図書を縦覧してください。

東京都市計画高度利用地区の変更（千代田区決定）（案）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の容積率 の最高限度	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建蔽率 の最高限度	建築物の建築面積 の最低限度	壁面の位置 の制限	備考						
高度 利用 地区 (神田小川町三丁目西部南地区)	A-1	約0.45ha	105/10 (注1)	30/10	5/10 (注2)	200㎡	2m、3m (注3)						
	A-2	約0.11ha	95/10 (注1)	30/10	5/10 (注2)	200㎡	2m、3m (注3)						
	A-3	約0.04ha	85/10 (注1)	30/10	5/10 (注2)	200㎡	3m (注3)						
	小計	約0.6ha	—	—	—	—	—						
<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例</p> <p>(1) 建築物の用途による限度 住宅の用途に供する部分の床面積（容積対象床面積）の合計の敷地面積に対する割合が10分の30未満である建築物にあっては、下記の数値を減じる。</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">ア 10分の10未満の場合</td> <td style="width: 50%;">10分の15</td> </tr> <tr> <td>イ 10分の10以上10分の20未満の場合</td> <td>10分の10</td> </tr> <tr> <td>ウ 10分の20以上10分の30未満の場合</td> <td>10分の5</td> </tr> </table> <p>(2) 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 敷地内に設ける広場等の空地面積（地区計画に関する都市計画に定める広場及び歩道状空地に限る。ただし、道路境界と壁面の位置の制限として定められた線との間の空地面積を除く。）の合計が敷地面積の100分の25未満である建築物にあっては、10分の20を減じる。</p> <p>(3) 地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、35%未満である建築物にあっては、10分の1を減じる。</p> <p>(4) 育成用途（注4）に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が、10分の15未満である建築物にあっては、10分の25を減じる。</p> <p>(注2) 建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とし、いずれにも該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。</p> <p>(注3) ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 樹木で歩行者の通行に配慮したもの</p> <p>(2) ボラード等で歩行者の安全確保上必要なもの</p> <p>(3) 電線類地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの</p> <p>(注4) 文化・交流施設、商業施設、生活支援施設、産業支援施設、住宅施設（活力とにぎわいの拠点地区群に認められているものに限る。）をいう。</p>								ア 10分の10未満の場合	10分の15	イ 10分の10以上10分の20未満の場合	10分の10	ウ 10分の20以上10分の30未満の場合	10分の5
ア 10分の10未満の場合	10分の15												
イ 10分の10以上10分の20未満の場合	10分の10												
ウ 10分の20以上10分の30未満の場合	10分の5												

千代田区内のその他の既決定の地区	面積	位置
高度利用地区 (飯田橋地区)	約 2.3 ha	千代田区飯田橋四丁目、新宿区神楽河岸地内 (千代田区内 0.73ha、新宿区内 1.57ha)
(有楽町駅前地区)	3.0	千代田区有楽町二丁目地内
(麴町四丁目地区)	0.4	千代田区麴町四丁目地内
(西神田三丁目北部東地区)	0.9	千代田区西神田三丁目地内
(神保町一丁目南部地区)	2.5	千代田区神保町一丁目地内
(西神田三丁目北部西地区)	0.9	千代田区西神田三丁目地内
(富士見二丁目北部地区)	1.0	千代田区富士見二丁目地内
(平河町二丁目東部南地区)	0.7	千代田区平河町二丁目地内
(神田練塀町地区)	0.5	千代田区神田練塀町及び神田松永町各地内
小計	約 12.2 ha	
合計	約 12.8 ha	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

種類	変更箇所	変更面積	備考
高度利用地区 (神田小川町三丁目西部南地区)	千代田区 神田小川町三丁目地内	約 0.6 ha	追加 (既決定地区) 飯田橋地区 有楽町駅前地区 麴町四丁目地区 西神田三丁目北部東地区 神保町一丁目南部地区 西神田三丁目北部西地区 富士見二丁目北部地区 平河町二丁目東部南地区 神田練塀町地区

東京都市計画高度利用地区
神田小川町三丁目西部南地区 計画図1 (区域図) [千代田区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第109号、平成29年8月30日
この地図の都市計画道路の計画線は、東京都都市整備局長の承認を受けて、都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)29都市基街都第151号、平成29年8月18日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区

神田小川町三丁目西部南地区（千代田区決定）

2 理由

本地区は、「千代田区都市計画マスタープラン（令和3年改定予定）」において、スポーツ用品店街などの界限性と様々なひとの力を活かし、後背地の商業・業務エリアや神田駿河台の医療機関が集積するエリアと学生街、神保町地域の古書店街との連携を進めることで、多様な文化を創造するまちづくりを進めることとしている。

「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年改定）」では、商業・業務・居住機能などの集積が進み、大学、病院や楽器店が数多く立地する特性を生かすとともに、エリアマネジメントの取組等により、交流が生まれ、活力と賑わいの拠点を形成することとしている。

本地区では、歩行者空間や住民・来街者が滞留できる広場等のオープンスペースの不足、地元町会や商店会等の地域コミュニティの弱体化、にぎわいの衰退が問題となっている。また、大半の建物が老朽化しているのにもかかわらず、地権者の高齢化、宅地の細分化、私道の存在等の理由により、建物の更新が進まず、都市防災性の向上や立地を活かした土地利用が図られていない状況にある。さらに、本地区が面する靖国通り及び明大通りは、緊急輸送道路に指定されており、沿道建物の耐震化が急務となっている。

これらの地域の課題を踏まえて、住民等が自ら、まちの将来像となる「小川町2010まちづくり基本構想」を策定し、基本構想の目標である多様な人々が「商う」「働く」「暮らす」「集う」が持続するまちの実現を目指している。

このようなことから、市街地再開発事業の実施に伴い、住宅・商業・業務施設が複合した魅力ある市街地形成を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、神田小川町三丁目の一部の区域約0.6ヘクタールについて、高度利用地区の変更を行うものである。