

<重要>

二番町地区のまちづくりについて

環境まちづくり部参考資料1
令和5年12月8日

・ 計画容積率の設定

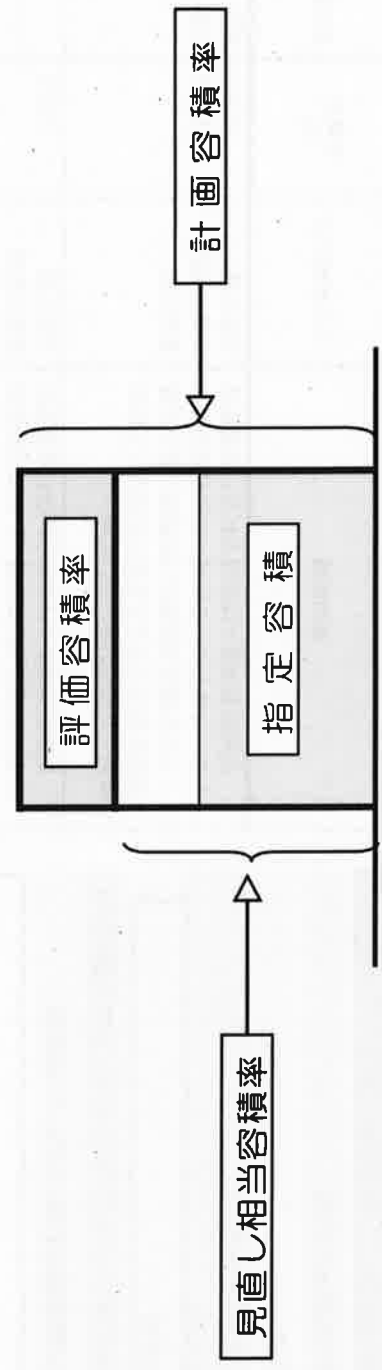
東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準 P21,22

1 計画容積率の設定

計画容積率については、見直し相当容積率に評価容積率を加えた範囲内で、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、計画規模と都市基盤施設等とのバランス、住宅など、地域環境の育成及び整備に対する貢献度、景観に対する配慮、周辺市街地との調和等を総合的に判断して設定する。

なお、計画容積率は次に示す算定方式による。

$$\text{計画容積率} \leq \text{見直し相当容積率} + \text{評価容積率}$$



見直し相当容積率の設定

用途地域等に関する指定方針及び指定基準 (東京都 R1.10)

(10) 商業地域 指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

- (1) 中核的な拠点又は中核的な拠点の周辺の区域
- (2) 拠点性の高い計画的複合市街地
- (3) 活力とにぎわいの拠点、重要な地域の拠点若しくは地域の拠点の区域又は生活の中心地
- (4) **乗降人員の多い鉄道駅周辺の区域**
- (5) 幹線道路沿いで、商業・業務施設等が立地している区域又は立地を図る区域
- (6) 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域



出展 1 : https://statresearch.jp/traffic/train/stations/passengers_station_130_109.html
 出展 2 : https://www.tokyometro.jp/corporate/enterprise/passenger_rail/transportation/passengers/index.html

2019年乗降客数65,607人/日 → 年間 約2,400万人

乗車人員は乗降客数 × 1/2 → 年間乗車人員数は約1,200万人

指定標準

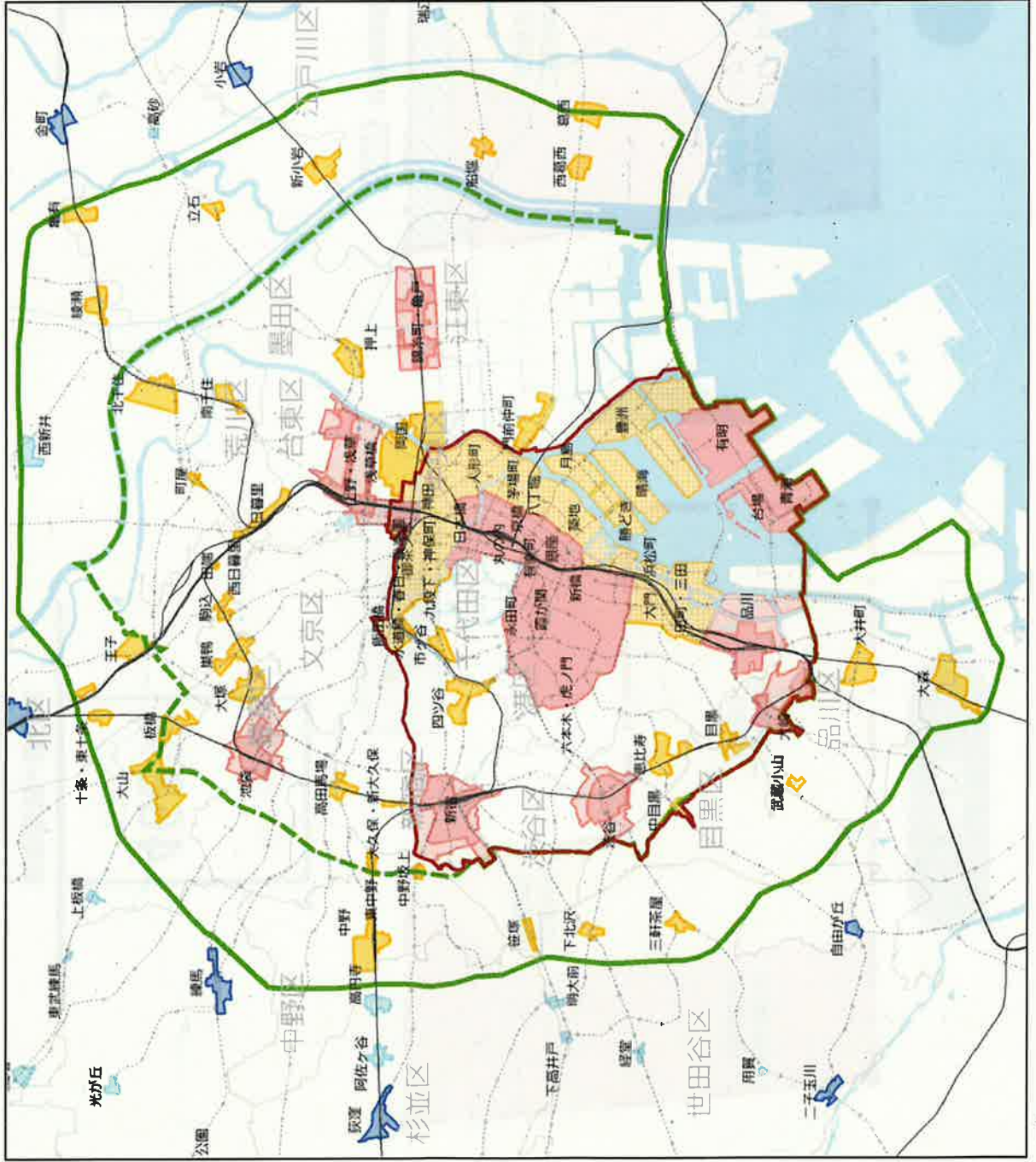
適用区域	主な地域区分	容積率 %	都市施設の整備	集団、路線等の別	用途地域の變更に当たり導入を検討すべき事項 (注)
1 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域で高度利用を図ることが不適当な区域又は道路幅が狭く高度利用を図ることができない区域若しくは高度利用を図る必要がある区域	中核広域 新都市生活 多摩広域	200	未売 完成	集団又は 路線式	
		300			
2 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域で、高度利用を図る区域	中核広域 新都市生活 多摩広域	400	—	集団又は 路線式	
3 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	新都市生活 多摩広域	400	—	路線式	
		500			
		600			
4 年間の乗車人員がおおむね500万人から1,600万人(多摩地区は200万人から1,000万人)程度の駅周辺区域で活力とにぎわいの拠点、重要な地域の拠点若しくは地域の拠点の周辺又は生活の中心地の商業・業務施設等の立地を図る区域	中核広域 新都市生活 多摩広域	200	未売	集団	
		300			
		400			
5 年間の乗車人員が1,600万人(多摩地区は1,000万人)を超える駅周辺区域で活力とにぎわいの拠点、重要な地域の拠点又は地域の拠点の区域	中核広域 新都市生活 多摩広域	500	未売	集団	
		600			
		700			

麴町駅の年間乗車人員数は約1,200万人(コロナ禍においても約800万人)

商業地域、指定標準 4 を適用

見直し相当容積率の設定

中枢広域拠点：千代田区内は全て中枢広域拠点域内

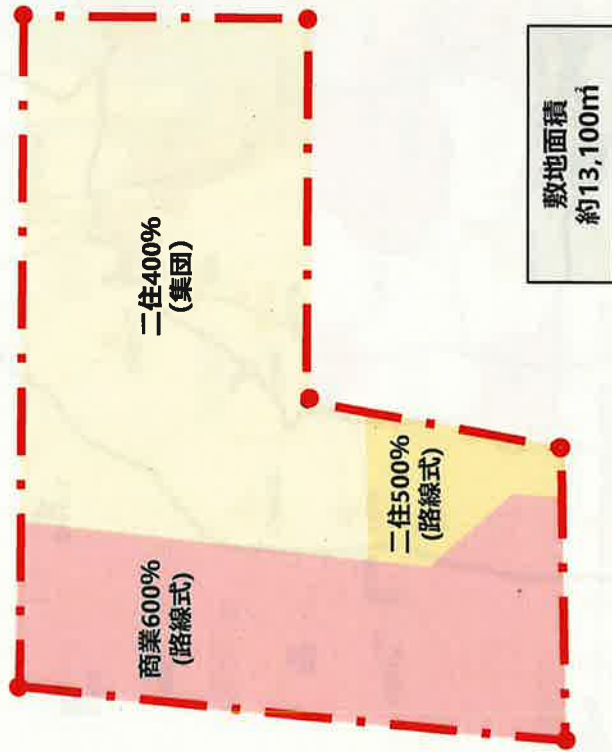


凡例

- 中枢広域拠点域
- センター・コア・エリア
- 国際ビジネス交流ゾーン
- 中核的な拠点地区
- 中核的な拠点周辺地区
- 中核的な拠点周辺地区 (上限250%)
- 活力とにぎわいの拠点地区
- 活力とにぎわいの拠点地区群
- 重要な地域の拠点地区
- 地域の拠点地区

・見直し相当容積率の設定(考え方イメージ)

現況



敷地面積
約13,100㎡

指定容積率

468%

加重平均

敷地面積×容積率

13,100㎡×468%

61,400㎡²

見直し



敷地面積
約12,500㎡

※敷地面積に参入しない

見直し相当
容積率

488%

加重平均

敷地面積×容積率

12,500㎡×488%

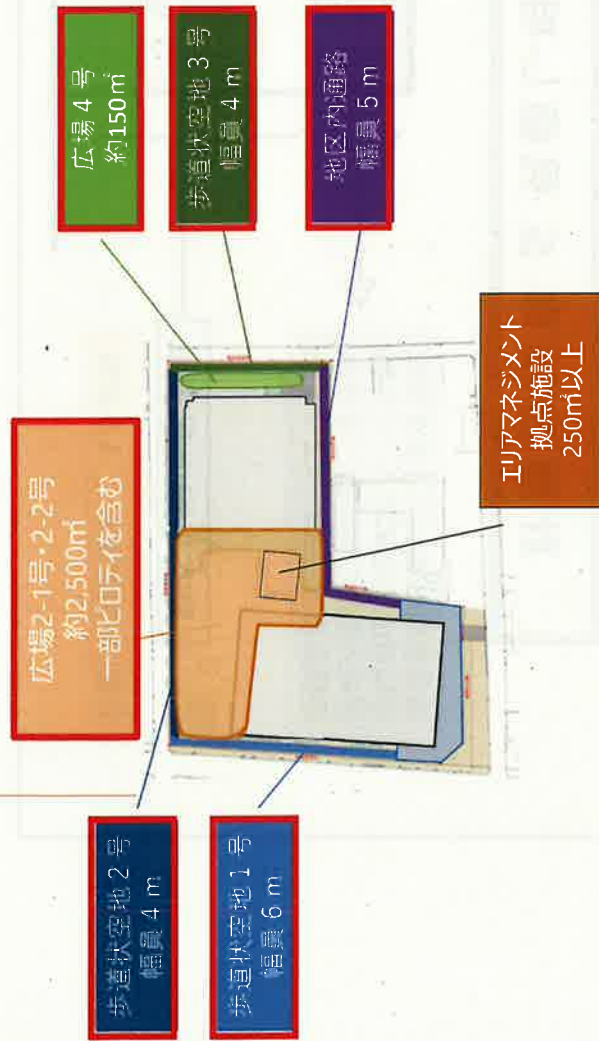
61,100㎡²

※スタジオ棟敷地は商業にしない

評価容積率の設定

有効空地による評価容積率の設定 (運用基準 P22、P27～)

広場・空地 (地区施設等) を評価 ⇒ 220%

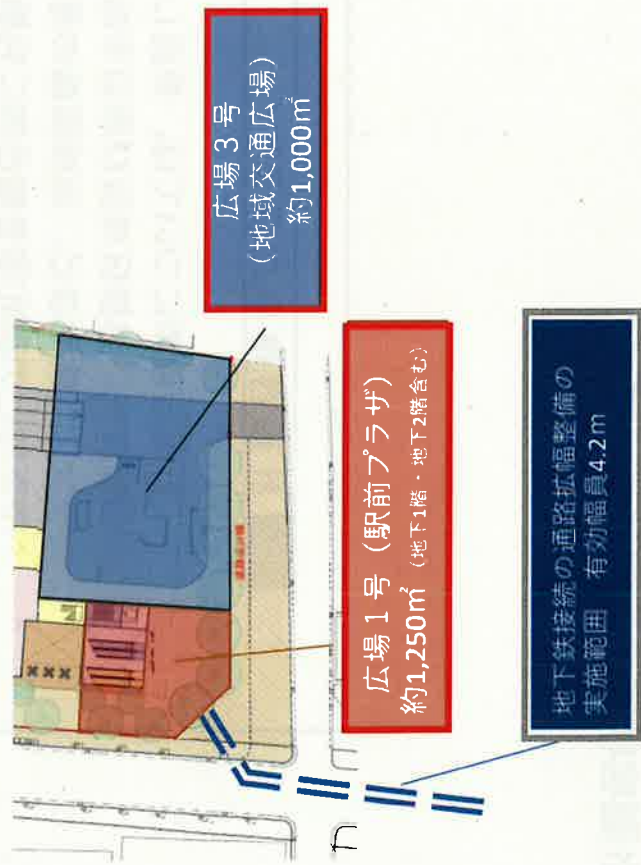


地域の育成及び整備に貢献する施設計画の評価 (運用基準 P24)

エリアマネジメント拠点施設を評価 ⇒ 1%

開発区域外における基盤整備等の評価 (運用基準 P26, P44)

地下鉄接続の通路整備を評価 ⇒ 69%



計画容積率の設定について

1 計画容積率の設定

計画容積率については、見直し相当容積率に評価容積率を加えた範囲内で、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、計画規模と都市基盤施設等とのバランス、住宅など、地域環境の育成及び整備に対する貢献度、景観に対する配慮、周辺市街地との調和等を総合的に判断して設定する。

なお、計画容積率は次に示す算定方式による。

計画容積率 ≤ 見直し相当容積率 + 評価容積率

